

# 活化歷史建築伙伴計劃

景賢里

資料冊

日期：二零一九年十一月二十七日



# 目錄

- I. 引言
- II. 歷史背景及建築特色
  - 2.1 歷史背景
  - 2.2 建築特色
- III. 用地資料
  - 3.1 位置
  - 3.2 用地說明
  - 3.3 用地界線
  - 3.4 用地面積
  - 3.5 主要基準線水平
  - 3.6 地形測量
- IV. 建築物資料
  - 4.1 建築物說明
  - 4.2 歷史評級
  - 4.3 用途分配表
  - 4.4 建築物料
  - 4.5 內部通道
  - 4.6 主要改建及加建工程
  - 4.7 初步結構評估
  - 4.8 屋宇裝備及公用設施
- V. 周圍環境及前往途徑
  - 5.1 毗鄰環境
  - 5.2 前往途徑
- VI. 保育指引
  - 6.1 一般保育方法
  - 6.2 具體保育規定
- VII. 城市規劃事宜

## **VIII. 土地及保育樹木事宜**

- 8.1 土地事宜
- 8.2 樹木事宜

## **IX. 斜坡維修**

## **X. 符合可行用途的技術規格**

- 10.1 可予考慮的用途
- 10.2 技術方面的考慮
- 10.3 可行用途的進一步資料
- 10.4 經常性開支

## **XI. 本項目的特別規定**

- 11.1 保育和活化
- 11.2 可考慮在用地內興建的新構築物
- 11.3 斜坡及擋土牆的改善工程及維修保養
- 11.4 地面水的排放
- 11.5 交通
- 11.6 免費開放予公眾參觀
- 11.7 蒐集所得的公眾意見

## **XII. 諮詢灣仔區議會**

### **附錄**

- 附錄 I 位置圖
- 附錄 II(A) 用地界線圖
- 附錄 II(B) 法定古蹟界線圖
- 附錄 III(A) 基準線水平圖
- 附錄 III(B) 地形測量圖及建築物一覽表
- 附錄 IV 用地及建築物資料摘要
- 附錄 V(A) 圖則及透視圖
- 附錄 V(B) 屋宇裝備測量圖則
- 附錄 V(C) 地下公用設施測量圖則
- 附錄 VI 用地及建築物照片
- 附錄 VII 顯示毗鄰環境的圖則
- 附錄 VIII 樓宇建議外加荷載圖則

附錄 IX	前往途徑圖則
附錄 X	須予保存的建築特色一覽表及保育指引
附錄 XI	分區計劃大綱圖
附錄 XII	政府撥地圖則
附錄 XIII	樹木一覽表
附錄 XIV	斜坡資料
附錄 XV	經常性開支
附錄 XVI	景賢里內可予考慮興建新構築物的範圍
附錄 XVII	初步交通評估規定

## I. 引言

1.1 本資料冊為申請機構提供資料，以便就活化歷史建築伙伴計劃〔活化計劃〕擬備建議書。本資料冊所提的資料包括：

- 第 I 部分 引言；
- 第 II 部分 歷史背景及建築特色；
- 第 III 部分 用地資料；
- 第 IV 部分 建築物資料；
- 第 V 部分 周圍環境及前往途徑；
- 第 VI 部分 保育指引；
- 第 VII 部分 城市規劃事宜；
- 第 VIII 部分 土地及保育樹木事宜；
- 第 IX 部分 斜坡維修；
- 第 X 部分 符合可行用途的技術規格；
- 第 XI 部分 本項目的特別規定；以及
- 第 XII 部分 諮詢灣仔區議會。

1.2 在擬備建議書時，申請機構應特別致力：

- (a) 彰顯建築物的歷史價值；
- (b) 遵從保育指引；以及
- (c) 在保持建築物的原有建築真確性及遵從現行法定管制規定之間取得平衡。

我們明白 1.2(c) 項的工作頗為複雜，現提出下列建議，以供申請機構考慮：

- (i) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》的樓宇安全及衛生水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色〔載於**附錄 X**〕的需要、場地限制及/或過高的修建費用而有所局限；以及
- (ii) 應盡量保存歷史建築物的可彰顯其歷史價值及有特色的元素，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的較不顯眼處進行。

- 1.3 我們已提出數個在分區計劃大綱圖下似乎可行的建議用途。不過，有關個別用途的技術可行性仍有待申請機構進一步研究。
- 1.4 本資料冊〔包括圖則及透視圖〕闡述的尺寸、面積及基準線水平，只供參考之用。在進行詳細設計前，申請機構應安排認可的專家對建築物進行製圖測量及對該址進行地形測量，以核實尺寸、面積和基準線水平。
- 1.5 本資料冊是依據當時環境搜集所得的事實和數據組編而成，內容並非詳盡無遺。主要目的是讓各申請機構對該歷史建築及其位置有基本認識。各申請機構的申請皆有其獨特性質，故在草擬其建議書時，必須先行核實所參考或採用資料冊內相關的資料。
- 1.6 活化計劃秘書處會提供一站式服務協助申請機構，並按需要轉介至有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址：                  香港九龍尖沙咀東麼地道 68 號  
                          帝國中心 7 樓 701B 室  
                          發展局  
                          文物保育專員辦事處

電郵：                  rhb\_enquiry@devb.gov.hk  
電話：                  2906 1560  
傳真：                  2906 1574

## II. 歷史背景及建築特色

### 2.1 歷史背景

景賢里原稱「禧廬」，約建於 1937 年，首任業主為岑李寶麟女士。李女士的丈夫岑日初先生為廣東新會著名的殷商，為人樂善好施。大宅由厘份則師樓設計。

1978 年，大宅轉售予邱氏家族，邱氏將大宅易名為「景賢里」，並將「景賢里」三字刻在大宅正門的門樓上。

景賢里是一個受歡迎的景點，遊客愛在此拍照。大宅的裝飾富麗堂皇，設計匠心獨運，許多電影製作人曾在此取景，相關作品包括本地電視劇《京華春夢》的音樂錄像，以及荷李活電影《江湖客》。

景賢里是半山區其中一座極具歷史價值的大宅，不僅反映出昔日華人社群在香港地位日高、財富日增，也印證了以華人為主的高尚住宅區在本港形成的早期歷史。

大宅的業權於 2007 年再次易手，同年 9 月，建築物的屋面琉璃瓦和裝飾構件遭拆除。政府採取果斷行動，於 2007 年 9 月 15 日宣布把景賢里列為暫定古蹟，及後於 2008 年 7 月 11 日把它宣布為古蹟。行政長官會同行政會議於 2008 年通過一項非原址換地方案，以保存及活化該幢歷史建築。根據換地協議，政府把毗鄰景賢里一幅面積相若的人造斜坡用地批予景賢里業主，供私人發展用途；而業主則把大宅和整個地段交予政府。業主除須按既定政策為換地支付十足市值地價，亦須斥資修復景賢里至古物古蹟辦事處（古蹟辦）滿意的程度。修復工程於 2010 年 12 月竣工。

## 2.2 建築特色

景賢里建築群由主樓、副樓、車庫、廊屋、涼亭、游泳池等組成。大宅沿司徒拔道的一幅斜坡興建，因此需要進行地盤平整和加設擋土構築物的工程；單是這兩個項目已佔去大部分的建造費用。主樓採用嶺南傳統三合院式布局，即主屋加兩側翼連空地，開口朝南，南面建照壁牆，形成內院。有別於傳統設計，兩翼稍為張開，而不垂直於主屋，使內院的空間得以擴闊。

主樓的屋頂為傳統的歇山式屋頂，屬中國古建築較高等級的型制，屋頂飾有一系列中國傳統脊飾，包括正脊中央的寶珠裝飾，以及正吻、垂獸、戩獸等，全部以「博古」紋飾設計；沿屋頂邊緣的屋簷則有水磨石飾面的鋼筋混凝土斗拱、額枋、雀替等中國建築裝飾。

副樓高兩層，設有多個並聯式房間，以外廊相連，表現出早期現代住宅的簡約設計；主樓與副樓之間以廚房和過道連接，一方面巧妙地分隔開主人與傭人的起居處，另一方面方便傭人侍候主人。地下廚房向主樓飯廳上菜的傳菜窗仍保留下來。車庫共有兩層，地下停車，上層住人，屋頂為中國傳統的盪頂（四坡平頂）。廊屋高一層，兩端建四方形亭，中間以長廊相連，屋頂為中國傳統四角攢尖頂及卷棚式屋頂。位於後院的涼亭高一層，設入口兩個，屋頂為中國傳統重簷六角攢尖頂。

主樓、副樓、車庫及廊屋的外牆主要由品質上乘的紅色清水磚築砌，屋頂鋪蓋傳統的琉璃瓦片。室內的地面鋪有大理石地磚、木地板，以及由馬賽克嵌砌的圖案。各立面的窗戶皆配以中國圖案的金屬窗芯和花崗石窗框。主樓各層正廳採用了井格式樑系，地下的西側圓廳採用了同心圓放射狀樑系，這類結構加強了樓板的承載力，亦能使藻井天花美輪美奐。

景賢里糅合中西建築特色，設計及建造技術出眾，是本港罕見及出色的建築藝術品。



### III. 用地資料

#### 3.1 位置

景賢里位於司徒拔道 45 號。位置圖載於**附錄 I**。

#### 3.2 用地說明

景賢里建築群由主樓、副樓、車庫、廊屋、涼亭、游泳池等組成，部分景觀建在司徒拔道下方面向寶雲道的一層平台上。游泳池位於較低的平台上。樓梯連接甲板和游泳池平台。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

#### 3.3 用地界線

用地界線圖載於**附錄 II(A)**。

#### 3.4 用地面積

景賢里已根據政府撥地編號 GLA-HK1072 分配予發展局。根據**附錄 XII** 的撥地圖則，景賢里的用地面積約為 4,910 平方米。

#### 3.5 主要基準線水平

景賢里建於斜坡上的高架平台，該用地的主要基準線水平大約介乎主水平基準以約 143.0 至 147.8 米，如**附錄 III** 所示。

#### 3.6 地形測量

於 2019 年 7 月繪製的地形測量圖則載於**附錄 III(B)**。地形測量圖則的 PDF 及 AutoCAD 格式檔案可透過遞交已填妥的申請表格向活化計劃秘書處索取。用地內測量範圍的資料摘要載於**附錄 IV**。

## IV. 建築物資料

### 4.1 建築物說明

景賢里由以下建築物組成：

- 主樓；
- 副樓；
- 廊屋；
- 車庫；
- 亭；
- 游泳池（包括泵房、更衣室及有蓋休憩空間）；以及
- 外門樓及內門樓。

建於 1937 年的景賢里屬中國文藝復興建築風格，其設計及造工水平於香港中西建築中皆屬優秀。主建築由三層的主樓以及內院組成，整座大宅建於 司徒拔道旁的斜坡上，處於半山位置可飽覽維港景色。

景賢里的前業主於 2007 年 8 月購入此物業，同年 9 月初拆卸景賢里的瓦頂、石製構件及窗框等。復修工程於 2008 年 9 月展開，至 2010 年 12 月竣工。

建築物資料摘要載於**附錄 IV**。

景賢里的建築圖則包括用地平面圖、樓層平面圖、立面圖、剖面圖，載於 **附錄 V(A)**。這些圖則是根據粗略實地量度現有建築物繪製而成，需要進一步核實。

景賢里的照片載於**附錄 VI**。

## 4.2 歷史評級

根據《古物古蹟條例》(第 53 章)，景賢里於 2008 年 7 月 11 日被列為法定古蹟。法定古蹟界線圖載於 **附錄 II(B)**，此圖與用地界線圖並不完全相同。

## 4.3 用途分配表

### (a) 主樓

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
地下	正廳 1	692	88
	紫檀廳		68
	飯廳 1		26
	飯廳 2		50
	房 1		23
	浴廁 1		8
	浴廁 2		8
	走廊 1		15
	走廊 2		5
	入口門廊 1		46
	入口門廊 2		28
	入口門廊 3		30
	外廊 1		24
	外廊 2		24
	外廊 3		30
主樓梯	2		
一樓	正廳 2	589	45
	東偏廳		53
	夾萬室		11
	房 2		27

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
一樓 (續)	房 3		26
	房 4		26
	房 5		13
	房 6		23
	浴廁 3		10
	浴廁 4		13
	走廊 3		14
	外廊 4		13
	外廊 5		27
	外廊 6		13
	外廊 7		64
	主樓梯		12
八角形平台	不計算在建築樓面 面積內	15	
二樓	正廳 3	566	27
	房 7		18
	房 8		8
	房 9		7
	主樓梯		8
	屋頂平台		不計算在建築樓面 面積內
總計:		1847	970

## (b) 副樓

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
地下	廚房 1	118	30
	房 1		23
	浴廁 1		7
	浴廁 2		5
	走廊 1		11
	有蓋行人通道		9
	傭人樓梯		3
一樓	廚房 2	118	30
	房 2		7
	房 3		7
	房 4		15
	浴廁 3		5
	外廊		11
	傭人樓梯		2
總計		236	165

## (c) 廊屋

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
地下	廳	72	59
總計		72	59

## (d) 車庫

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
地下	車位	88	53
	房 1		8
	走廊 1		9
	樓梯		2
一樓	房 2	77	14
	房 3		11
	房 4		13
	浴廁		3
	走廊 2		7
	外廊		12
	樓梯		2
	平屋頂 1	不計算在建築樓面 面積內	8
總計		165	142

## (e) 亭

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
不適用	亭	19	19
總計		19	19

(f) 游泳池（包括泵房、更衣室及有蓋休憩處）

樓層	用途	大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面面積 /淨樓面面積 (平方米)
地下	更衣室 1	139	4
	更衣室 2		5
	有蓋休憩處		75
	泵房		13
	游泳池	不計算在建築樓面 面積內	112
	平台		177
	樓梯		13
總計		139	399

#### 4.4 建築物料

##### (a) 主樓

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	牆壁	鋼筋混凝土及清水紅磚牆； 下部分為花崗岩
	地台	鋼筋混凝土樑板建構 鋼筋混凝土台板
	樓梯	鋼筋混凝土
	窗	金屬框
	門	三重大門：外層金屬閘，中層趟門，以及內層的木製雙向彈簧門 二重門：內層金屬趟閘，以及外層木框玻璃門 一重門：實心單扇木門
飾面	室外	清水紅磚牆(下部分為花崗岩) 水磨石柱及欄杆 花崗岩建築裝飾 入口門廊、外廊及內院鋪有馬賽克嵌花地磚 二樓屋頂平台鋪有廣東大階磚
	室內 – 地下	
	正廳 1	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 雲石及雲石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案



飾面 (續)	飯廳 1 及房 1	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾性圖案 <u>地台：</u> 雲石馬賽克瓷磚及洗水石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	飯廳 2	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪 製的裝飾圖案
	紫檀廳	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	浴廁 1 及 2	<u>牆壁：</u> 瓷磚 <u>地台：</u> 瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	樓梯 (地下至一樓)	<u>地台及牆裙：</u> 雲石 <u>欄杆：</u> 金屬欄杆及木扶手

飾面 (續)	室內 – 一樓	
	正廳 2，夾萬室，東偏廳及房 2, 3, 4, 5 及 6	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾性圖案
	走廊 3	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 鋪有圖案的水泥階磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁 3 及 4	<u>牆壁：</u> 瓷磚 <u>地台：</u> 瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	樓梯 (一樓至二樓)	<u>地台及牆裙：</u> 水磨石面 <u>欄杆：</u> 金屬欄杆及木扶手
	室內 – 二樓	
	正廳 3 及房 7	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚及水磨石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	房 8 及 9	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 廣東大階磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

## (b) 副樓

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	牆壁	鋼筋混凝土及清水紅磚牆 下部分為花崗岩
	地台	鋼筋混凝土地台板
	樓梯	鋼筋混凝土
	窗	金屬框
	門	實心單扇木門
飾面	室外	清水紅磚牆 (下部分為花崗岩) 洗水石柱及欄杆 花崗岩建築裝飾 外廊為馬賽克瓷磚
	室內 – 地下	
	房 1	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 鋪有圖案的水泥階磚及洗水石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	廚房 1	<u>牆壁：</u> 地下至三米高為瓷磚；以上牆壁為泥水批盪及白色油漆 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁 1 及 2	<u>牆壁：</u> 地下至三米高為瓷磚；以上牆壁為泥水批盪及白色油漆 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	室內 – 一樓	
	房 2, 3 及 4	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 鋪有圖案的水泥階磚及洗水石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

飾面 (續)	廚房 2	<u>牆壁：</u> 地下至三米高為瓷磚；以上牆壁泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁 3	<u>牆壁：</u> 瓷磚及高位為泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

(c) 廊屋

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	樑柱	鋼筋混凝土
	牆壁	清水紅磚牆
	地台	鋼筋混凝土地台板
	窗	金屬框
	門	金屬門連框
飾面	室外	清水紅磚牆； 洗水石； 中式建築裝飾
	室內	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆； 由彩色油漆繪製的裝飾圖案； <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆； 由彩色油漆繪製的裝飾圖案

## (d) 車庫

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	樑柱	鋼筋混凝土
	牆壁	清水紅磚牆
	地台	鋼筋混凝土地台板
	窗	金屬框
	門	房 1: 金屬門連框 房 2-4 及 廁所: 木門連木框
飾面	室外	清水紅磚牆 洗水石 中式建築裝飾 一樓平台鋪有廣東大階磚
	室內 – 地下	
	停車處	<u>牆壁:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 泥水批盪牆裙及啡色油漆 <u>地台:</u> 水泥批盪 <u>天花:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	樓梯間	<u>牆壁:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台:</u> 水泥批盪 <u>天花:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	房 1	<u>牆壁:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台:</u> 水泥批盪 <u>天花:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	室內 – 一樓	
	房 2, 3 及 4	<u>牆壁:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台:</u> 鋪有圖案的水泥階磚 <u>天花:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

飾面 (續)	浴廁	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆；牆裙由彩色油漆繪製 <u>地台：</u> 水泥批盪 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
-----------	----	--

(e) 亭

建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	柱	鋼筋混凝土
	地台	鋼筋混凝土 地台板
飾面	室外	洗水石 中式建築裝飾
	室內	<u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 洗水石圖案 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚

(f) 游泳池 (包括泵房、更衣室及有蓋休憩處)

建築物料	鋼筋混凝土	
飾面	游泳池:	
	室外	呈規則形狀的馬賽克瓷磚
	泵房、更衣室及有蓋休憩處:	
	室外	泥水批盪及髹上白色油漆
	室內	<u>牆：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 馬賽克飾面 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

## 4.5 內部通道

### (a) 一般說明

- (i) 主樓：  
直接的通道入口設於地下正門，另有兩個通道入口設於內院。地下有主樓梯連接各層。
- (ii) 副樓：  
副樓和主樓在地下和一樓相連接。副樓另有樓梯連接地下和一樓。
- (iii) 廊屋：  
此幢單層建築物有直接的通道入口。
- (iv) 車庫：  
此幢兩層建築物有直接的通道入口。另有樓梯連接地下和一樓。
- (v) 游泳池（包括泵房、更衣室及有蓋休憩處）：  
通道入口為內門樓東面的樓梯。

### (b) 無障礙通道

- (i) 主樓  
由於室內外有水平高度差別，故現在沒有無障礙通道。地下以及樓層之間均沒有無障礙通道。室內樓面與外廊/露台也有水平高度差別。此外亦沒有提供升降機或斜道。
- (ii) 副樓  
由於室內外有水平高度差別，故現在沒有無障礙通道。地下以及樓層之間均沒有無障礙通道。同一樓層間及連接主樓與副樓之間的通道均有水平高度差距及樓梯級。此外亦沒有提供升降機或斜道。

(iii) 廊屋

由於室內外有水平高度差別而沒有斜坡，故沒有無障礙通道。

(iv) 游泳池（包括泵房更衣室及有蓋休憩處）

由於室內外有水平高度差別而沒有斜坡，故沒有無障礙通道。

#### 4.6 主要改建及加建工程

景賢里原名為「禧廬」，第二任業主將其易名為景賢里，同時建造了外門樓。

景賢里於 2007 年 8 月易手，同年 9 月初發現景賢里的瓦頂、石製構件、窗框、室內外牆身等遭破壞。

全面復修工程範圍包括主樓、副樓、廊屋、車庫、亭，工程於 2008 年 9 月展開，並於 2010 年 12 月竣工。

#### 4.7 初步結構評估

此初步結構評估是以一個獨立景賢里現況結構調查報告來釐定。現況結構調查報告可透過遞交已填妥的申請表格向活化計劃秘書處索取。

(a) 結構資料

景賢里是由主樓、副樓、車庫、廊屋、亭、游泳池、外門樓、內門樓及在斜坡上築成的平台結構所組成。

所有建築物、前後花園及平台地面均處於水平基準上 147 米，而游泳池的地面處於較低水平基準上 143 米。景賢里依山而建，因此，除平台外，周邊都被擋土牆及斜坡所包圍。除上述建築，司徒拔道及毗鄰的游泳池外圍之擋土牆及斜坡的穩定性並不在本結構評估範圍之內。

在此次結構勘察前，除了與斜坡相鄰的平台結構外，景賢里全面的復修工程已於 2010 年 12 月基本上完成。



## (b) 構造

### (i) 主樓及副樓

主樓位於建築群的中心，樓高三層。主樓側附有一座兩層高的副樓，該副樓與主樓的西翼廚房連接。該兩座建築物為傳統鋼筋混凝土板樑柱結構。

地基：淺埋式獨立地腳

地下：坐地混凝土板

一樓及二樓地板：以鋼筋混凝土懸掛樓板和樑構造，以及灰塑裝飾的格子混凝土樓板，由鋼筋混凝土柱和承重磚牆所支撐（僅以面向主樓內部庭院後方那部份磚牆）

樓梯：鋼筋混凝土

屋頂：由傾斜的鋼筋混凝土樓板構成，並由鋼筋混凝土框架所支承

### (ii) 車庫

該車庫是一座兩層高建築物，並且是一個傳統的鋼筋混凝土樑板柱結構。

地基：淺埋式獨立地腳

地下、一樓及平台：以懸掛鋼筋混凝土樓板和樑構造，由鋼筋混凝土柱支撐。

樓梯：鋼筋混凝土

### (iii) 平台結構

平台是一個鋼筋混凝土樑柱框架結構，並延伸向建築群北面的斜坡。

地基: 淺埋式獨立地腳

平台: 鋼筋混凝土樓板由鋼筋混凝土柱支撐。鋼筋混凝土柱坐在墊式地腳之上。

(iv) 廊屋

該附屬建築物樓高一層，位於平台結構上，是一個傳統的鋼筋混凝土樑板柱結構。

地基: 淺埋式獨立地腳

地下及屋頂平台：以懸掛鋼筋混凝土樓板和樑構造，由鋼筋混凝土柱支撐。

(v) 亭

亭樓高一層為開放式結構連中國式六角攢尖頂屋頂。

地基: 淺墊式地腳或筏板

地下：坐地混凝土板或一部分筏板

天台：懸掛鋼筋混凝土樓板並由 6 條鋼筋混凝土柱支撐。

(vi) 游泳池(包括泵房、更衣室及有蓋休憩處)

游泳池是位於平台之下獨立的鋼筋混凝土建築物。

(vii) 外門樓

外門樓由兩條混凝土柱支撐着中間的金屬閘。兩條混凝土柱的頂部由一條粗混凝土橫樑互相連接。而兩條混凝土柱的底部則相信是淺埋式混凝土獨立地腳。門框和金屬閘的中空是以焊接鋼材建造而成。

(viii) 內門樓

柱和頂橫樑均為鋼筋混凝土與無飾面磚混合建造。混凝土柱的底部相信為淺埋式混凝土獨立地腳。門框和金屬閘的中空則為焊接鋼材建造而成。而金屬閘的門鉸則裝嵌在混凝土柱上。

(c) 結構改動

景賢里於 2010 年完成全面的修復工程後，均沒有進行任何結構改善工程。

(d) 結構評估

▪ 2011 年結構測試結果

2011 年進行的實地測驗及實驗室化驗結果載列於前一份資料冊內，而上一次以 PDF 檔案格式貯存的資料冊則可透過遞交已填妥的申請表格向活化計劃秘書處索取。以下結果摘取於 2011 年景賢里資料冊：

於 2011 年 5 月進行的實地測試和實驗室化驗如下：

實地測試		樣本數目
F1	鋼筋深度錶測試	158
F2	混凝土開鑿檢驗	65
F3	碳化深度測試	10
F4	混凝土含氯量測試	7

實地測試		樣本數目
F5	鑽孔	6
F6	GCO 輕型動力觸探探井及泥土採樣	9

實驗室化驗		樣本數目
L1	混凝土芯抗壓強度測試	13
L2	鋼筋抗拉強度測試	8
L3	泥土樣本作三軸測試	4

(i) 現有的地基

於毗鄰主樓、副樓和平台結構的位置挖掘了 9 個探井，將探井所收集的土壤樣本進行化驗，以確定基底物料承重能力，並量度及 確定地基的大小，收集土壤樣本進行 GCO 輕型動力觸探。

所有的探井都位於主樓、副樓和平台結構的主力柱附近，結果 顯示主樓、副樓和平台結構由全風化花崗岩上的墊基腳支持。從量度的基腳得知大小約 1.2 米乘 1.4 米至 2.0 米乘 1.5 米不等，於現有的地面水平下約 1 至 2 米。

根據基底物料的土地報告，應可合理估計全風化花崗岩的土壤參數，用以計算土壤的承載力。按量度的基底尺寸與相應的柱負荷，再對照經檢視的基腳和基底物料，發現兩者皆足以支持主樓的原設計荷載。這些用於確定全風化花崗岩承載力的數據已經由針對來自探井之土壤樣品三軸測試的實驗室數據得以核實。計算得出各基腳的可允許承載力與其估計值均相符。

(ii) 混凝土的強度

9 個混凝土芯樣品取自主樓的結構構件。抗壓強度測試顯示混凝土的強度為 21.5-34.5 N/mm<sup>2</sup>，其中大部分記錄為

27 – 30N/mm<sup>2</sup>。從車庫取得 2 個樣本，柱及樑的抗壓強度分別是 37N/mm<sup>2</sup> 和 30.5 N/mm<sup>2</sup>。平台結構同樣取得 2 個樣本。樑的平均抗壓強度約為 31 N/mm<sup>2</sup> 的。從不同結構土芯樣本顯示，混凝土有一致的強度，只有 1 個樣本顯示了一個相對較低的強度 21.5N/mm<sup>2</sup>，這可能因施工或材料不一致導致。因此，已記錄的平均混凝土強度 29.7 N/mm<sup>2</sup> 而等級 25 的混凝土使用於是次檢查結構的承載能力。

### (iii) 鋼筋強度

6 個鋼筋樣本從主樓的樓板底取出，用作實驗室抗拉測試。每個樣本之平均屈服應力和拉伸強度如下：

	屈服強度 (N/mm <sup>2</sup> )	拉伸強度 (N/mm <sup>2</sup> )
一樓	301	365
二樓	255	344
三樓	279	375

另外，1 個鋼筋樣本取自車庫樓板底，屈服應力和拉伸強度分別為 306 N/mm<sup>2</sup> 和 349 N/mm<sup>2</sup>。1 個鋼筋樣本取自平台結構之樓板底，其屈服應力和拉伸強度分別為 304 N/mm<sup>2</sup> 和 356 N/mm<sup>2</sup>。

從抗拉強度試驗結果所得，鋼筋為純軟鋼條，平均屈服強度為 289 N/mm<sup>2</sup> 的。於是鋼筋屈服強度 250 N/mm<sup>2</sup> 被設定為是次檢查 構建物的結構能力值。

結構中的各部分的鋼筋混凝土構件均被開鑿以檢查鋼筋分布和情況。在大部分結構調查中，大多數鋼筋被發現展示出低至中度的侵蝕。惟在平台結構中，發現一個比較嚴重的侵蝕樣本。

#### (iv) 碳化深度

於主樓和車庫的碳化深度測試顯示現有樑柱的碳化深度一般介乎約 35 – 60 毫米，超過了混凝土保護層深度。這意味着覆蓋鋼筋之外圍混凝土已碳化。因此鋼筋面對更大的侵蝕風險，從混凝土開鑿檢查的發現可支持這推論。

由於平台位處於一個完全露天的位置，其結構的碳化深度顯得更為嚴重，部分樑的碳化深度甚至超過 100 毫米。

#### (v) 混凝土含氯量測試

從主樓及平台結構抽取了七個樣本，其中六個樣本的測試結果顯示氯化物含量(氯化物質量/水泥質量)沒有超過《建築物條例》的限制。惟其中一個在車庫取得的樣本的氯化物含量為 0.9%，超過了《建築物條例》限定 0.35% 要求，建議需要作進一步的測試以全面評估車庫之混凝土狀況。

#### (vi) 混凝土保護層

在主樓不同的位置量度出樑和柱的混凝土保護層厚度為 10 毫米到 40 毫米之間。在十八個開鑿位置中，有三個的混凝土保護層少於 10 毫米。保護層厚度不足的位置一般發現於樑柱的箍筋上，而主要的鋼筋則有足夠的保護層厚度。至於樓板，在三個開鑿的位置中的其中一個地方發現少於 10 毫米保護層厚度，這表示一部分構件的混凝土保護層不能符合目前的設計要求與消防作業守則指標。為了要讓這些結構符合現行耐火結構法例要求，或需進行改善措施。然而，部分區域的厚批盪飾面將有助於樑和柱的防火保護。

樑側的飾面介乎 10 毫米至 50 毫米厚。有一部分的樑，特別是在那些滿布雕刻的位置，發現有超過 70 毫米厚的批盪飾面。由於這種厚批盪影響混凝土鋼筋深度錶測試結果，這是在一些地方的勘察中沒有探測到鋼筋的可能原

因。為了不干擾受保護的地板飾面，頂部樑鋼筋沒有被開鑿。

車庫的混凝土保護層厚度與主樓類似，飾面厚度較小，有飾面批盪的地方也不多。

至於平台結構底部的結構樑和柱並沒有使用砂漿或飾面。開鑿結構構件發現鋼筋混凝土保護層厚度普遍與鋼筋深度錶測試結果基本相符。在平台結構樓板量度得出的混凝土保護層約 19 毫米至 26 毫米厚。而在平台結構樑量度得出的混凝土保護層則約 15 毫米至 38 毫米厚，其中在十八個開鑿位置中，有兩個位置的兩個混凝土保護層厚度為 8 毫米。

#### ■ 目測觀察

除了於 2010 年得到全面修復的廊屋外（但不包括與斜坡相鄰的甲板結構部分），在 4.7（b）中列出的每個結構中均觀察到較小的局部剝落和裂縫，有關結構損壞的詳細照相記錄，請參閱結構現況勘察及評估報告。

景賢里保持着良好的結構狀況並沒有任何結構性危險。由於環境暴露及位於斜坡上，故此游泳池、亭、廊屋以及開放式橋面結構都需多加注意。然而，斜坡及平台結構的穩定性是有賴於斜坡的輪廓、土壤性質及現有地基深度。由於沒有這方面的資料，固在採用 4.7(e)中規定的建議荷載數值前，應進一步檢查和研究這些參數。

(e) 荷載評估

根據 2011 年 5 月進行的結構測試和 2019 年 6 月進行的外觀目測檢查，建議的施加荷載值如下。然而，這些數值僅是根據有限的可用信息，並參考 1915 年倫敦縣議會 (L.C.C.) 法規進行估算的。故在建議採用這些施加荷載值之前，應進一步進行驗證。

參考附錄 VIII 中圖 1-3 之荷載索引圖。

(i) 主樓及副樓

樓層	用途	原設計活荷載 (kPa)	建議活荷載 (kPa)
地下	住用	3.35	5.0*
一樓	住用	3.35	3.35
二樓	住用	3.35	3.35
	閣樓	不適用	1.5**
屋頂 (非開放式)	只供維修用	0.75	0.75

\* 結實土層上的混凝土板能提供更大的承載力

\*\*閣樓經結構評估的建議活荷載

由於地板、樑頂部鋼筋的結構調查受到局部限制，以及現存的厚批盪影響了鋼筋深度錶測試調查的緣故，不能確定主樓的所有樑是否可承受 3.35kPa 的原設計活荷載。然而，除了一個位置因假天花的阻隔而未能到達外，計算發現樓板、樑和柱均能承受原設計活荷載 3.35kPa。

根據探井的資料顯示，現有的地基都建在全風化花崗岩上。據估計的土壤參數，全風化花崗岩的承載能力，以及從幾個已量度墊基腳的位置計算，亦發現基礎能承載原有設計的活荷載。所假定的土壤參數亦已經透過在探井所得的土壤樣本三軸測試的實驗室數據得到進一步確認。

檢查發現，地面板下為結實的粉質土層，可作進一步查證，以確認該土層能否支承所建議的 5.0kPa 地面活荷載。



(ii) 車庫

樓層	用途	原設計活荷載 (kPa)	建議活荷載 (kPa)
地下	泊車用途	5.26	4.0*
一樓	住用	3.35	3.35
屋頂 (非開放式)	只供維修用	0.75	0.75

\*建議活荷載因不能確定斜坡上的基腳承載能力而略作下調

計算表明，車庫的樓板、樑和柱均能承受上述建議活荷載。基腳部分位於平整的平台，其餘部分則位於現存之斜坡上。探井顯示坐落在平台的基腳支承全風化花崗岩上，該處之全風化花崗岩之有足夠之承載能力以支承建築物的重量，至於位處現存斜坡之基腳，其基底物料的承載能力則取決於斜坡剖面及斜坡之穩定性。申請機構應作進一步查證，以確認該土層能否支承所建議用途所需的活荷能力。斜坡穩定性之評估並不在結構評估的範圍之內，所以並無進行相關之評估。

(iii) 平台結構及廊屋

樓層	用途	原設計活荷載 (kPa)	建議活荷載 (kPa)
平台區域	私人花園	7.5	5.0*
廊屋地下	住用	3.35	3.35
廊屋屋頂 (非開放式)	只供維修用	0.75	0.75

\*建議活荷載因不能確定斜坡上的基腳承載能力而略作下調

與車庫類似，平台地基部分建於斜坡之上，建議進行進一步勘察如斜坡勘察，以確認其荷載能力。

(f) 建議及結論

從 2019 年 6 月進行過的結構勘測看來，景賢里自 2010 年的復修工程後皆保持着良好的結構狀況，並且沒有進行過任何結構上的改動。

總結 2019 年 7 月的目測觀察所得及 2011 年的結構測試結果，景賢里的結構狀況在撰寫本文時為良好，但仍需修復一些正常磨損及損壞以防止進一步損壞。

獲選機構在採用以上所述的外加樓面荷載參數來設計對其建築物所提議的運用前，必須核實這些荷載參數的有效性。如獲選機構的提議用途需要較大樓面荷載量，申請人必需進行充裕的測試及詳細的結構分析以評估其物業的荷載承托能力，及依據其評估結果提議用途實施所需的加固工程。

## 4.8 屋宇裝備及公用設施

景賢里現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

### (a) 主樓及副樓

屋宇裝備及公用設施	現有設備
升降機裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>建築物內並未設有升降機或自動扶梯裝置。</li></ul>
機械通風和空調系統裝置	<p><u>主樓:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>地下浴廁 2 及一樓浴廁 4 設有掛牆式抽氣扇。</li></ul> <p><u>副樓:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>地下廚房 1 設有掛牆式抽氣扇。</li><li>一樓廚房 2 天花設有電風扇。</li><li>地下房間 1 設有掛牆式冷氣機。</li></ul>
煤氣裝置	<p><u>主樓:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>主樓內並沒有煤氣或石油氣供應。</li></ul> <p><u>副樓:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>地下浴廁 1 及浴廁 2 室外的走廊高位裝有一個煤氣錶。</li><li>地下廚房 1 內有兩個附有栓塞的煤氣接駁口，洗滌盆裝有氣體式熱水爐。</li><li>一樓廚房 2 設有一個附有栓塞的煤氣接駁口。</li><li>一樓浴廁 3 裝有對衡式氣體熱水爐。</li></ul>

屋宇裝備及公用設施	現有設備
供水裝置	<p><u>主樓及副樓</u></p> <p><u>食水供應</u></p> <p>建築物設有一條直徑 25 毫米的食水喉連接至位於司徒拔道直徑 100 毫米的總食水管，總食水管的水壓為 200kPa。建築物內裝有一條直徑 15 毫米的水錶。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築物內並未設有食水缸，所有建築物內的供水設備皆直接連接食水管。</li> <li>• 廚房及浴廁分別設有電熱水爐或氣體式熱水爐。</li> </ul> <p><u>沖廁水供應</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築物沒有沖廁水供應</li> <li>• 根據水務署的記錄，景賢里附近未有鹹水供應管道。未來的租戶需向水務署申請臨時淡水沖廁。</li> <li>• 現有便溺污水設備的沖廁水是直接連接食水管道<sup>1</sup>，用地內沒有沖廁水缸。</li> </ul> <p><sup>1</sup> 現時食水與沖廁水沒有分隔的連接似乎違反水務署的規定。未來的租戶有需要重新連接沖廁水供應以遵從水務署的要求。</p>
排水裝置	<p><u>主樓及副樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 屋頂表面的去水由雨水渠收集並排放至用地內的沙井。由目測檢查，大部分雨水渠的狀態尚可。</li> <li>• 室內雨水排水系統最後排放至位於游泳池池面的雨水沙井 S30 並連接至政府雨水排水系統。</li> <li>• 建築物的污水由去水渠收集，並排放至用地內的污水沙井。污水終端沙井位於景賢里的外門樓，經直徑 150 毫米的地底鑄鐵管連接公共污水渠。</li> </ul>
消防裝置	<p><u>主樓及副樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 不設濕式防火系統（即消防栓或喉轆系統，花灑系統）。</li> </ul>

屋宇裝備及公用設施	現有設備
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有安裝手動火警警報，視像火警警報及自動火警警報系統。</li> <li>● 司徒拔道鋪設有一條直徑 150 毫米的食水管，未來的租戶或需向水務署申請消防供水接駁至該食水管。該食水管為單駁喉，水壓 200kPa。</li> <li>● 司徒拔道 43 號行人路上，現有一個街道消防栓。未來的租戶應聯絡消防處以確定景賢里內有否需要裝設街道消防栓。</li> </ul>
電力裝置	<p><u>主樓及副樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 裝有一個配電箱（並無參考名稱，設有 100A 三相總開關）供電予配電箱‘GFA’及防水插座、警衛室及閉路電視系統。</li> <li>● 裝有一個配電箱‘GFA’（設有 100A 三相總開關）供應建築物的電力。</li> <li>● 裝有一個配電箱‘DB126’（設有 32A 三相總開關）供應建築物的電力。</li> <li>● 建築物已安裝一般照明裝置和電源插座，照明裝置和插座的線路為表面式安裝或隱藏於管道內。</li> <li>● 大部分的配電箱均已老化並建議更換。</li> <li>● 副樓地下的走廊裝有一個香港電燈有限公司（簡稱港燈）63A 三相熔斷器。</li> <li>● 裝有港燈電錶 (#HEC5039877) 為處所提供正常電力供應。</li> </ul>
電訊網絡	<p><u>主樓及副樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 電訊盈科有限公司（簡稱電訊盈科）的電話線，經直徑32毫米的聚氯乙烯線管，由司徒拔道沿有蓋屋頂引入。</li> <li>● 在司徒拔道只找到電訊盈科及和記環球電訊的電訊電纜。</li> </ul>
防盜警鐘和保安裝置	<p><u>主樓及副樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物並沒有防盜警鐘和保安裝置。</li> </ul>

## (b) 廊屋

屋宇裝備及公用設施	現有設備
升降機裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有升降機或自動扶梯裝置。</li></ul>
機械通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有機械通風或空調系統。</li></ul>
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 沒有煤氣或石油氣供應。</li></ul>
供水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物內沒有衛生設備。</li><li>● 建築物內沒有食水供應。</li></ul>
排水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物內沒有污水排水裝置。</li><li>● 建築物的去水由雨水渠收集並排放至用地內的沙井。</li></ul>
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不設濕式防火系統（即消防栓或喉轆系統，花灑系統）。</li><li>● 沒有安裝手動火警警報，視像火警警報及自動火警警報系統。</li></ul>
電力裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 廊屋的電力由主樓經 20A 單相開關熔斷器提供。</li><li>● 已安裝一般照明裝置及電源插座。</li></ul>
電訊網絡	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物內沒有電訊電纜。</li></ul>
防盜警鐘和保安裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 沒有防盜警鐘和保安裝置。</li></ul>

## (c) 車庫

屋宇裝備及公用設施	現有設備
升降機裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有升降機或自動扶梯裝置。</li></ul>
機械通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有機械通風或空調系統。</li></ul>
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 沒有煤氣或石油氣供應。</li></ul>
供水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物的食水管由副樓延伸。</li><li>● 現有便溺污水設備的沖廁水是直接連接食水管道，用地內沒有沖廁水缸。</li></ul>

屋宇裝備及公用設施	現有設備
排水裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物的去水由雨水渠收集並排放至用地內的沙井。</li> <li>● 建築物的污水由去水渠收集，並排放至用地內的污水沙井。</li> </ul>
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不設濕式防火系統（即消防栓或喉轆系統，花灑系統）。</li> <li>● 沒有安裝手動火警警報，視像火警警報及自動火警警報系統。</li> </ul>
電力裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 安裝了一個配電箱(32A 單相)，連接主樓配電箱'GPA'，提供車庫的電力。</li> <li>● 車庫內安裝了一般照明裝置及電源插座。</li> </ul>
電訊網絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物內未設有電訊電纜。</li> </ul>
防盜警鐘和保安裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有防盜警鐘和保安裝置。</li> </ul>

**(d) 亭**

屋宇裝備及公用設施	現有設備
升降機裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 未設有升降機或自動扶梯裝置。</li> </ul>
機械通風和空調系統 裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 未設有機械通風或空調系統。</li> </ul>
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有煤氣或石油氣供應。</li> </ul>
供水裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 涼亭沒有衛生設備。</li> <li>● 沒有食水供應。</li> </ul>
排水裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有污水排水裝置。</li> <li>● 涼亭的去水由雨水渠收集並排放至用地內的沙井。</li> </ul>
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 未設有消防裝置。</li> </ul>
電力裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 涼亭內並沒有獨立配電箱。</li> <li>● 亭內安裝了天花燈及 1 個 5A 供電插座。</li> </ul>
電訊網絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 未設有電訊電纜。</li> </ul>
防盜警鐘和保安裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有防盜警鐘和保安裝置。</li> </ul>

(e) 游泳池（包括泵房、更衣室及有蓋休憩處）

屋宇裝備及公用設施	現有設備
升降機裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有升降機或自動扶梯裝置。</li></ul>
機械通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有機械通風或空調系統裝置。</li></ul>
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 沒有煤氣或石油氣供應。</li></ul>
供水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 一條直徑 25 毫米的食水管接駁到過濾系統機房。</li><li>● 未有安裝任何的衛生設備。</li></ul>
排水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 游泳池的池面水由地面排水溝收集並排放至雨水沙井。</li></ul>
電力裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 泵房裝有一個配電箱（40A 三相）。</li><li>● 裝有三支泛光燈以作泳池照明之用。</li><li>● 更衣室及有蓋休憩空間裝有一般照明系統和電源插座。</li></ul>
電訊網絡	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未設有電訊電纜。</li></ul>
防盜警鐘和保安裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 沒有防盜警鐘和保安裝置。</li></ul>
過濾系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 游泳池旁設有過濾系統設備，包括過濾砂缸、循環水泵及投藥設備。由目測檢查，此設備已多時沒有運作，或不能再使用。</li></ul>

(f) 前花園及後花園

屋宇裝備及公用設施	現有設備
電力裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 外門樓上安裝了 4 盞壁燈。</li><li>● 花園及游泳池平台上的欄杆安裝了 29 盞杆頂燈。</li></ul>
排水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>● 前後花園地面有去水渠及集水溝收集地面去水。</li><li>● 地面去水由去水渠道收集，並經用地內的沙井排放至政府雨水排水系統。</li></ul>



## V. 周圍環境及前往途徑

### 5.1 毗鄰環境

景賢里位於半山區，其位置可飽覽跑馬地景色，毗鄰主要是低中密度高尚住宅。顯示毗鄰環境的圖則載於**附錄 VII**。

### 5.2 前往途徑

景賢里的前往途徑圖則載於**附錄 IX**。

#### (a) 車輛通道

車輛通道設於景賢里司徒拔道主入口，另設外門樓及內門樓。外門樓的高度及闊度限制分別為 3.56 米及 3.55 米。內門樓的高度及闊度限制分別為 2.85 米及 3.75 米。外門樓及內門樓的詳細尺寸載於**附錄 V(A)** (KYL-19 及 KYL-20 圖)。

#### (b) 緊急車輛通道

用地內並沒有符合 2011 建築物消防安全守則〔第六分部, D 部分〕內規定的緊急車輛通道。

#### (c) 上落客貨區

用地內並沒有設置上落客貨區。

#### (d) 停車位

車庫設有兩個供私家車用的停車位。

#### (e) 行人通道

行人通道共有兩個。主要通道經由外門樓進入，旁邊為巴士站。另一樓梯通道設於車庫後方司徒拔道停車處。位置請參照**附錄 IX**。

#### (f) 垃圾收集站

司徒拔道近外門樓位置有一垃圾收集站。

## VI. 保育指引

### 6.1 一般保育方法

6.1.1 申請機構在擬備修復工程建議書時，應細閱《威尼斯憲章》（國際古蹟遺址理事會）、《巴拉憲章》（國際古蹟遺址理事會澳洲分會）及《中國文物古蹟保護準則》（國際古蹟遺址理事會中國分會）最新版內所確立的文物保育國際原則。

6.1.2 我們明白，要在保持歷史建築的建築原貌與遵守現行《建築物條例》的法定要求之間取得平衡，涉及的問題相當複雜。關於這點，我們建議：

- (a) 當歷史建築進行大型改動工程及改變用途時，應妥為提升現有設備，以符合新用途的安全水平，使之與新建築物的標準看齊。歷史建築可作什麼用途，或會受制於保存重要建築特色（請參閱**附錄 X**）的需要、場地限制或過高的提升設備費用；以及
- (b) 歷史建築的立面須全力予以保存。如需進行加建及改動工程，應在建築物的後方或其他較不顯眼的地方動工。除非本保育指引准許，否則建築物原有的立面一般不應改動，亦不得干擾；換而言之，不得在歷史建築外部進行任何大型的加建或改動工程。重新粉飾外牆時，選用的顏色必須與建築物的時代風貌和風格協調，並必須使用可還原<sup>1</sup>的塗料。如有固定安裝的指示標誌，應與建築物外部的時代風貌和風格配合，並必須在安裝前獲古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准。然而，如標誌屬臨時性質（橫額、展板等）且數量不太多，則標誌的種類及設計

---

<sup>1</sup> 「可還原」是指某項工程或工序可於日後取消或移除，而不會對歷史遺址或歷史建築（視乎情況而定）造成實質傷害、損失、破壞或改變。

並無限制。

- 6.1.3 至於因應樓宇管制的法定要求而進行的翻新工程，現提供下列一般指引供申請機構參考。不過，下列指引並非詳盡無遺，獲選機構必須細閱有關當局（包括屋宇署、消防處、渠務署及其他相關部門）就建議書所施加的所有規定。

可能進行的建築工程	保育指引
a. 逃生通道	任何擬為門口、梯級等進行的改善工程，均須顧及建築物的歷史完整性，並在較不顯眼的地方動工。
b. 緊急車輛通道	緊急車輛通道應與周圍環境融合，以保存建築物的歷史風格。
c. 採光和通風	如需改動或擴大任何原有窗戶，或增設窗口，均須顧及建築物的歷史完整性，並在較不顯眼的地方動工。
d. 無障礙通道	任何擬為殘疾人士進行的通道改善工程，均須顧及建築物和周圍環境的歷史完整性，尤其是建築物的立面。
e. 樓板、門、牆和樓梯的耐火結構	任何因應現行規定而需要進行的改善工程，均須顧及構件的歷史完整性和所用物料，有關構件很可能需要原位保留。
f. 樓板負荷量	任何因應「改變用途」規定而需要進行的改善工程，均須顧及樓板的歷史完整性和所用物料。應就擬議工程徵詢註冊結構工程師的意見。
g. 屋宇裝備	必須確保任何擬為歷史建築進行的電力供應、空氣調節及消防裝置提升工程均不屬「無法還原」的工程。

可能進行的建築工程	保育指引
h. 水管和衛生設備	如發現具「歷史價值的裝置」，必須予以保存。然而，現代的裝置則可按需要重用、更換或加裝。
i. 污水系統、排水系統和廢物處置設施	所有予以保留的排水設施，均應一一檢查，並按需要加以檢修；亦應核實現有系統的處理能力和認可的廢物處置方式是否足夠，並按需要加以提升。

6.1.4 每幢歷史建築的狀況都是獨特的，故此，進行翻新工程遇到問題時，應按個別情況處理。若由於實行活化再利用建議方案而須遵守某些法定要求，以致無法遵從本保育指引所載規定，須先獲古蹟辦批准。

6.1.5 獲選機構須按工程合約的預算造價，從發展局《認可公共工程承建商名冊－建築類別》（名冊見 <https://www.devb.gov.hk/Contractor.aspx?section=80&lang=2>）相應組別中，選用一名承建商進行翻新工程。該承建商亦須同時為屋宇署註冊的一般建築承建商（名冊見 <https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html>）。獲委聘承接翻新工程的承建商本身若非《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊－維修及修復有歷史性樓宇類別》上的認可專門承造商（維修及修復專門承造商），則必須從認可名冊中選用一名維修及修復專門承造商作專門分包商，為相關歷史建築「須予保存的建築特色」進行維修及修復工程。承建商若有需要，應參閱發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》，並從相應類別／組別中為翻新工程選用其他專門分包商（名冊見 <https://www.devb.gov.hk/Supplier.aspx?section=83&lang=2&id=80>）。

## 6.2 具體保育規定

景賢里是著名的戰前中式大宅，可以稱得上是中國文藝復興建築風格的代表作，展現出香港當時中西合璧的建築設計與技術，也標誌着當時的中國商家在港島半山的西方人社區中的特殊地位。相關具體保育規定如下：

- (a) 古物事務監督根據《古物及古蹟條例》（第 53 章），於 2008 年宣布將景賢里列為法定古蹟。因此，景賢里受該條例保護，且須原址保存。在原址進行修復、維修、保養或任何其他相關工程前，必須取得古物事務監督根據《古物及古蹟條例》第 6 條所發出的許可證。
- (b) 根據《環境影響評估條例》（第 499 章），在文化遺產地點內所進行的工程均屬指定工程項目，須申請環境許可證。因此，景賢里的活化計劃或需按照環境保護署（環保署）的意見進行文化遺產影響評估。若環保署要求進行包括「文化遺產影響評估」在內的環境影響評估（環評），則無須就同一文物地點另外進行文物影響評估。獲選機構在提交工程項目簡介以申請環評研究概要前，最好先諮詢古蹟辦是否需要就其工程項目提交文化遺產影響評估；如確有此需要，應就其文化遺產影響評估研究概要與古蹟辦達成共識。古蹟辦會按情況和時間安排，就文化遺產影響評估諮詢古物諮詢委員會（古諮會）；而古蹟辦會盡量安排在諮詢古諮會後，才就獲選機構因應法定環評報告批核申請而提交的文化遺產影響評估結果，向環保署提供意見。
- (c) 景賢里建築群包括主樓、副樓、車庫、廊屋、亭、游泳池、寵物區、內門樓和外門樓、前院和後院，各有着不同的文化價值，因而須採用不同的保育方法。
- (d) 主樓、廊屋、亭和兩座門樓是建築群內建築價值最高的構築物，相關保育要求會較嚴格。前院的布局和坐向亦具重大建築價值。其他範圍的建築價值稍遜，保育處理或活化再利用的方式可更靈活。
- (e) 在古蹟辦的監督下，景賢里的全面修復和維修工程於 2010 年完成。修復範圍包括屋頂、建築物立面、門窗、樓梯、大理石地板、混凝土磚、拼花木地板、馬賽克地磚、水磨石飾面、紅磚、花崗石扶欄、額枋和各式構件天花板的灰塑飾線及裝飾等。各

建築物目前均狀況良好。

- (f) 某些建築特色必須原位保存，並按需要加以維修保養。這些建築特色及相關的保育方法載於**附錄 X**。
- (g) 須全力實行**附錄 X** 所載的各項「規定處理方法」。如無法遵辦，須向古蹟辦解釋原因，以供考慮。至於本歷史建築的「建議處理方法」，應在可行情況下盡量執行。

## VII. 城市規劃事宜

- 7.1 景賢里屬規劃區第 14 區山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13 「其他指定用途」註明「歷史建築保存作文化、社區及商業用途」之內，並於 2018 年 3 月 27 日已獲核准及於 2018 年 4 月 6 日刊憲。整套分區計劃大綱圖包括《圖則》、《註釋》及《說明書》，可從城市規劃委員會(下稱城規會)的網站〔網址：<http://www.info.gov/hk/tpb/>〕下載。相關的《圖則》及「其他指定用途」註明「歷史建築保存作文化、社區及商業用途」的《註釋》載於附錄 XI。
- 7.2 「其他指定用途」註明「歷史建築保存作文化、社區及商業用途」地帶的規劃意向主要是協助原址保存景賢里，並把該歷史建築活化再用作文化、社區及商業用途，以供市民和遊客享用。
- 7.3 根據「其他指定用途」註明「歷史建築保存作文化、社區及商業用途」地帶《註釋》〔附錄 XI〕的規定，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及/或修改(由政府統籌或落實的復修工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及 / 或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。用地應符合現時建築物高度主要為三層的限制，以反映保存該用地的歷史建築物的意向。
- 7.4 《註釋》並載列經常准許的用途或發展(「第 1 欄」用途)，以及須向城規會申請批准的用途或發展(「第 2 欄」用途)。如欲申請進行第 2 欄所載的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會作出申請。倘若申請機構提出的擬議用途不屬第 1 欄或第 2 欄所載的類別，則申請機構須根據《城市規劃條例》第 12A 條向城規會申請，要求城規會考慮修訂發展計劃圖的區劃方式。
- 7.5 在提交申請之前，申請機構可先向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓之港島規劃處(電話：2231 4957)查詢。
- 7.6 城規會在收到根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請後，一概會在兩個月內予以考慮。城規會或會拒絕或批准有關申請，並且有可能附加或不附加條件。城規會就申請作出的決定，會在有關會議的記錄獲得通過後〔一般為會議後兩星期〕，以書面形式通知申請人。

## VIII. 土地及保育樹木事宜

### 8.1 土地事宜

#### (a) 排水系統專用範圍

用地內有排水系統專用範圍，其位置在**附錄 V(B)**中的圖 ME-05 中以黃色陰影線示出。渠務署和獲其正式授權的人士有不受限制的權利，進出及再進出該地段，旨在鋪設、檢查、修理和保養其中設施。除非獲得渠務署及相關政府部門准許，否則在排水系統專用範圍不可豎立任何結構物。

現將有關景賢里的政府撥地（GLA-HK1072）工程條款中部分特別須要申請機構注意的內容列舉如下：

#### (b) 「棕色區」上的道路使用權

獲選機構將獲**附錄 XII** 政府撥地圖則所示「棕色區」上的道路使用權，並要承擔此路段之保養維修工作。

#### (c) 香港仔隧道保護區

如**附錄 XII** 所示，此用地部分坐落於香港仔隧道之隧道保護區之內。除非預先得得到路政署署長的書面批准，並符合有關批准的條款和條件，獲選機構不可進行任何樁腳或地基的挖掘、放置或保養維修工作。

#### (d) 地下電纜

如**附錄 XII** 所示，用地內設有牌照編號為 H3399 的地下電纜，獲選機構不可進行任何可能損壞該地下電纜的工作並須要准許牌照編號 H3399 之持牌人檢查及進行有關此牌照之工程。

#### (e) 現有主供水管

如**附錄 XII** 所示，用地內設有主供水管，獲選機構所提出之工程不能影響有關主供水管。任何建築物、結構或物料均不可設置於主供水管中線之 1.5 米範圍內。另種植或阻礙物均不可設置於閘掣井蓋 1.5 米或消防栓之 1 米範圍內。獲選機構須准許水務署和獲其正式授權的人士有不受限制的權利，進出及再進出該地段，旨在鋪設、檢查、



修理和保養其中設施。

(f) 圍網

獲選機構需要在移交土地後設置足夠圍網，以合乎地政處的要求。

## 8.2 樹木事宜

根據 2019 年 7 月擬備的樹木資料表，位於景賢里地界之內共有 44 棵，有關的樹木資料表見**附錄 XIII**。詳列這些樹木位置的樹木位置圖見**附錄 III(B)**。

申請機構請參閱環境運輸及工務局技術通告（工務）第 7/2015 號有關樹木保育的規定及政府撥地條款第 11 條“**Preservation of trees**”。獲選機構須進行詳細的樹木調查，並向有關當局提交調查結果，以達至當局滿意的程度。獲選機構亦須負責用地內的植物園藝保養及樹木保養。

## IX. 斜坡維修

9.1 根據系統性鑑辨本港斜坡維修責任小組及斜坡資訊系統於 2019 年 8 月 11 日的資料顯示，景賢里用地內及附近共有 9 幅斜坡，細節如下：

### 斜坡 1:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/C33	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	不適用

### 斜坡 2:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/F283	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	不適用

### 斜坡 3:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/F285	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	不適用

斜坡 4:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/FR555	1	位於地段 IL Lot 9022 內	地段 IL Lot 9022 業主	不適用
11SW-D/FR555	2	部分位於 I.L. Lot 9022 內及 部分位於政府土地上	發展局	建築署

斜坡 5 (只顯示於斜坡資訊系統):

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/FR689	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	有待查證

斜坡 6:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/R555	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	不適用

斜坡 7:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/R556	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	不適用

斜坡 8:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/R573	--	位於政府撥地第 HK1072 號內	發展局	不適用

斜坡 9:

斜坡編號	斜坡分段編號	地點	負責方	維修代理人
11SW-D/R132	--	位於政府土地上，在政府撥地第 HK1072 號的南面，並緊連司徒拔道	路政署	路政署

以上斜坡的詳細資料附錄 XIV。

獲選機構須容許政府人員前往上述斜坡以便進行所需的斜坡維修工程。倘若獲選機構就活化再用該址所提出的建議，會對上述斜坡構成影響，則獲選機構須按其建議書，對該等受影響的斜坡進行研究，並對其進行建築事務監督或其他政府部門所要求的鞏固工程。獲選機構日後也須要負責受活化工程影響斜坡的維修和保養，並支付所需費用。

有關在景賢里用地內或附近斜坡的鞏固工程及日後維修保養責任的詳情，請參閱資料冊第 XI 部分的相關特別規定。

於 2019 年 7 月對上述斜坡(11SW-D/R132 除外)進行的工程師維修檢查已包括所有岩土指南第五冊建議的項目。申請機構可透過遞交已填妥的申請表格向活化計劃秘書處索取每個斜坡的工程師檢查報告及維修手冊的 PDF 檔案。

根據 2019 年 7 月的工程師維修檢查，所有斜坡及擋土牆的狀況皆為良好或一般，無須進行大型的維修工程。詳細建議已載於工程師檢查報告。

申請機構要特別注意景賢里前院之高架地台下方的斜坡(斜坡編號 11SW-D/F283)。此斜坡為整個高架地台的地基所在，由於高架地台並沒有適當的雨水收集及排放渠道，過往雨水曾沖蝕斜坡引致大量泥土流失以及地基外露。現時，斜坡面已被噴射混凝土覆蓋，在 2019 年 6 月的視察期間並無損壞的跡象。此斜坡可經由游泳池旁的閘門及樓梯前往。

## **X. 符合可行用途的技術規格**

### **10.1 可予考慮的用途**

此活化項目用地可作活化再用的用途包括：

- (a) 食肆(小食店、熟食中心或食堂)
- (b) 教育機構
- (c) 展覽或會議廳
- (d) 研究所、設計及發展中心; 以及
- (e) 商店及服務行業

以上用途僅用作參考，申請機構可就該址最適合的可行用途提出建議。

發展局文物保育專員辦事處於 2011 年 4 月及 5 月為公眾及持份者 (包括立法會議員，灣仔區議員，附近居民及專業和學術機構的成員) 安排了開放日，讓他們欣賞該大宅及對其將來的用途提出意見。其間大約有 27,800 名訪客參加開放日，並收到約 13,300 張意見卡。在收到的公眾意見中，約 43% 希望景賢里作為“文化設施”，有約 25% 希望作為“展覽或會議廳”，有約 23% 希望作為“教育機構”。

有關用途的技術可行性仍須作進一步研究。歡迎申請機構就景賢里最適合的可行用途提出建議。申請機構須查明其建議用途的技術可行性，包括結構限制及保育規定。

## 10.2 技術方面的考慮

須顧及技術方面的考慮包括：

(a) 符合《建築物條例》的規定，這些規定包括但不限於：

規定	備註
走火途徑	現有的樓梯、大堂及出入口安排可能需要作出改動（包括加建樓梯）。如因保育規定而未能進行有關的改動，亦可進行消防工程研究，建議其他可達到現行安全規定的方法。
耐火結構	現有的建築構件需要就耐火結構的要求進行評估。有可能需要進行有關的改善工程。
消防和救援進出途徑	如用地未能提供緊急救援通道或所建造的緊急救援通道未能達到法定要求，則可能需要提供補償措施。
無障礙通道及設施	如用地未能提供緊急救援通道或所建造的緊急救援通道未能達到法定要求，則可能需要提供補償措施。
防止高空墮下的設施	為符合現行規定，現有的欄杆或護欄可能需要進行改善工程。
結構足夠性	資料冊第 4.7 節已載有相關的初部結構評估，視乎結構評估結果及擬議的用途，可能需要進行加固工程。
消防裝置的規定	有可能需要安裝主要的消防裝置及設備，例如消防栓和消防喉轆、火警偵察系統及其他消防保護系統等。 如有新增的消防水缸，可考慮設置於第 11.2 節所指定的地方。
天然照明與通風	未能提供充足的天然照明和通風的地方需提供補償措施。
衛生設備	如發現具「歷史特色」的裝置，必須予以保留。現代化的衛生設備，則可按需要再用、替換或增加數量。 或需要增加衛生設備以符合現行的規定。

規定	備註
屋宇裝備	所有電力、空調、消防、供水裝置提升工程均不屬對歷史建築物「無法還原」的工程。
供水系統	現有便溺污水設備的沖廁水，沒有經過沖廁水缸，直接連接食水管道，並不符合建築物條例。未來的租戶有需要提供一套符合法例要求的沖廁水系統。
污水及排水系統	所有予以保留的排水設施，均應一一檢查，並按需要加以檢修。 如有設置廚房，應按照要求提供隔油設施。

- (b) 符合發牌規定（在營運上須獲發牌的用途）；
- (c) 符合城市規劃事宜（分區計劃大綱圖《註釋》第 1 欄的建議用途之外的用途均須獲得城規會批准）詳見本資料冊**第 VII 部分**；以及
- (d) 符合保育指引（詳見本資料冊**第 VI 部分**及**附錄 X**）。

上文所述並非全部的技術考慮因素，或尚有遺漏。申請機構須注意在擬備建議書時，或須考慮其他技術因素。申請機構可參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-69 – 保育歷史建築物》及《2012 年文物歷史建築的活化再用和加建工程實用手冊（2019 年版）》。



### 10.3 可行用途的進一步資料

為方便闡釋，我們已就上文第 10.1 段所述用途進行初步研究。下文列出的資料或對申請機構有用。

(a) 文物保育

文物保育的規定已詳載於資料冊的**第 VI 部分及附錄 X**。

(b) 規劃

“食肆”、“教育機構”、“展覽或會議廳”、“研究所、設計及發展中心”及“商店及服務行業”均載於「歷史建築保存作文化、社區及商業用途」地帶《註釋》第一欄經常准許的用途內。

(c) 緊急車輛通道

用地需要設有符合 2《2011 建築物消防安全守則》（第六分部 D 部分）規定的緊急車輛通道。如因地方限制而未能提供此緊急救援通道，則可能需要呈交消防工程方法以增添其他增強消防安全的措施。

(d) 發牌工作

- (i) 若景賢里提供餐飲服務，而獲選申請機構經營售賣食物或非瓶裝飲料（不包括涼茶）須向食物環境衛生署（食環署）申領有關牌照。有關申領食物牌照/許可證程序及相關表格可從食環署網頁（<http://www.fehd.gov.hk/english/licensing/index.html>）下載。
- (ii) 若景賢里用作教育中心，獲選申請機構須核實建議的運作模式是否屬《教育條例（第 279 章）》所界定的“學校”。若是，獲選機構須向教育局常任秘書長提出學校註冊之申請。有關註冊程序的資料及表格可從教育局網頁（<http://www.edb.gov.hk>）下載。
- (iii) 若景賢里用作展覽廳，而獲選申請機構擬將展覽廳用作以下用途：
  - 下述任何一項或多於一項的展覽：圖畫展覽、攝影展覽、書刊展覽、手稿展覽或其他文件或事物展覽；
  - 運動展覽；

- 電影放映或激光投影放映，  
便需要向食環署申領牌照。有關申請公眾娛樂場所牌照(戲院及劇院除外)的詳細資料，申請機構可瀏覽食環署網頁 (<http://www.fehd.gov.hk/licensing/index.html>)。

(e) 結構荷載限制

可行用途須達到的外加荷載承受能力列載於下表。有關下表中未提及的其他活化用途須達到特定必要的外加荷載承受能力，申請機構可參閱《建築物（建造）規例》。

可行的活化再用類別	最少均布外加荷載（千帕斯卡）	《建築物（建造）規例》類別編號	《建築物（建造）規例》註明的用途
(i) 食肆(小食店、熟食中心或食堂)	4.0	3	餐廳、食堂及快餐店
(ii) 教育機構	3.0	3	課室、講室、教學輔導室、電腦室及沒有藏書的閱覽室
(iii) 展覽或會議廳	5.0	3	公眾大堂
(iv) 研究所、設計及發展中心	5.0	5	工場、工廠及其他相似類別的工業用建築物或其部分
(v) 商店及服務行業	5.0	4	百貨公司、超級市場、市場及陳列和售賣商品的店舖

樓層面或不足以承受上表所述的所有活化用途的外加荷載。

詳情請參閱本資料冊的**第 4.7 節**及**附錄 VIII**。

(f) 樹木事宜

申請機構亦須留意用地內建築物旁邊的樹木，特別需要考慮它們的根部對建築物地基的影響，並請注意資料冊**第 8.2 節**的相關規定。

#### 10.4 經常性開支

除現有古蹟建築的結構維修費用會由政府承擔外，獲選機構須要負責該用地（包括用地內的建築物/結構、休憩用地及樹木）及其相關的屋宇設備未來的保養維修工作費用。獲選機構並須負責受擬議活化工程影響的所有斜坡和擋土牆的維修保養費用。

為方便申請機構預計營運開支和填寫申請表第 III 章 D 部第 (2) 節所需的資料，我們在**附錄 XV** 載列我們所估計有關歷史建築的部分常見經常項目的開支，包括電費、水費及排污費、差餉和地租。請注意，估計的開支是按可供考慮用途和有關假設而計算，只供參考之用。我們建議申請機構就其建議及特定的營運要求，自行作出所需調整。

## **XI. 本項目的特別規定**

景賢里是根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)宣布的法定古蹟，極具歷史價值和意義。在用地範圍內所進行的任何工程，均須獲古物事務監督根據本條例發給許可證。

擬議的活化工程可能須按照《環境影響評估條例》(第 499 章)申請環境許可證及／或按照《城市規劃條例》(第 131 章)申請規劃許可。

鑑於項目的獨特性及公眾和各有關持份者所表達的關注和意見，我們在本節列明活化景賢里的特別規定。申請機構在制定建議時須參考本節的特別規定，並在申請的建議書中闡明如何把這些特別規定納入建議內。

### **11.1 保育和活化**

- (a) 活化景賢里這幢具 70 年歷史的建築物作新的用途，須充分顧及建築物的法定古蹟地位。鑑於我們已付出不少努力復修景賢里，並考慮到所接獲的公眾意見，我們對主樓擬採取「最少干預」的方式，即主要盡量保留該幢主樓，讓市民可欣賞到其建築特色及復修工作。
- (b) 景賢里原來的設計是用作一戶人家的大宅，因此現有建築物未設有任何灑水系統或緊急車輛通道。為符合現時的法定要求而又對現有建築物作最少的干預，申請機構須採取消防工程學方法(而不是裝設灑水系統)，在配合現有建築物擬議用途之餘，同時避免對現有建築結構／構造作重大改動。
- (c) 為盡量減少在視覺上對建築物別具特色的元素或其氛圍可能造成的影響，並為避免對建築結構／構造作重大改動或修改，申請機構可考慮安裝獨立冷氣系統的室外部件(不包括窗口式冷氣機)的室外部件於室外特定位置(即通往寵物區的通道附近的開放空間(附錄 X 項目 3.6)以及由門廳通往紫檀廳和內部通道的走廊之間的凹處(附錄 X 項目 3.11))，以及在主樓和廊屋安裝極少量的接駁喉管／管道，並須獲得古物事務監督批准。此外，申請機構應為冷氣系統外露的部分加設裝飾屏風/設備以減少對歷史建築的視覺影響。
- (d) 若申請機構認為，為日後主樓的擬議用途而須在地下及一樓之間提供升降機及額外的逃生樓梯，則副樓的廚房範圍會是裝設升降機及樓梯的可接受位置，並須獲得古物事務監督批准。若開放主樓二樓

予公眾，可能須要大幅度干預建築物 的結構／構造及／或斜頂，以設置無障礙通道及符合其他相關的現行 建築物標準，所以主樓二樓並不適宜開放予公眾。

- (e) 主樓地下的房間包括正廳、紫檀廳及兩個飯廳均須保留作詮釋區。

## 11.2 可考慮在用地內興建的新構築物

申請機構可考慮在**附件 XVI** 所示用地內的泳池範圍和/或後園建造地面層以上及/或地面層以下的新構築物，以增加可用面積和應付社會企業提供服務時所需，並作安裝屋宇設備之用，並須獲得古物事務監督批准。該新構築物（如有的話）應為支援原有的歷史建築物，使其在最少干預的情況下得以活化再利用而建設。關於這方面，申請機構務必使用原有歷史建築作為其主要社會企業之營運場所並須遵從以下規定來設計該新構築物：

- (a) 景賢里作為擁有獨特文物價值的法定古蹟，新構築物（如有的話）的設計須與景賢里現有建築物及四周環境協調，且不會有礙觀瞻，以達到與景賢里相容的目標。此外，新構築物不可遮擋游泳池及後園範圍外四周的自然環境；新結構（如有的話）的規模亦應與使用的目的配合，以及與現有建築物的比例相稱而不會掩蓋後者。
- (b) 可考慮在游泳池範圍興建的新構築物
- (i) 申請機構請注意**附件 X** 內第 3.7 及 3.8 項的要求，應原位保存以馬賽克飾面的游泳池混凝土結構，混凝土結構樓梯上和游泳池附近的水刷石扶欄及其上的照明燈。如因活化再利用的需要，以可還原的方式，局部的改動游泳池的池面、石扶欄或其附近的範圍或許會被接受，惟該改動必須獲古蹟事務監督批准，任何的改建工程將需要古物事務監督下的古物及《古蹟條例》（第 53 章）批出的許可證；
  - (ii) 泳池區新構築物的最終建築物高度不應高於位於外部通道、內部通道之間的行車通道的終飾面（即大約+ 147.5mPD）；以及
  - (iii) 若申請機構選擇泳池注水以作游泳用途，便須評估這些現有構築物是否適合作該項用途，並承擔有關改善工程的費用及運作和維修保養費用。

- (c) 可考慮在後花園興建的新構築物
- (i) 可予考慮興建的新構築物應設置一旁，不能阻擋主樓面向司徒拔道的景觀；
  - (ii) 如**附錄 XVI**所示，可以在指定範圍考慮興建地面層以上最多一層的輔助結構/通道設施。而擬議的建築高度應最小化，以將對整個環境的視覺影響降至最低；
  - (iii) 如**附錄 XVI**所示，可在指定範圍地下區域考慮興建地下結構。擬議的建築物頂層高度（如有的話）不應超過現有的草皮水平。工程完成後，應恢復園林面積，使其與現有的後園環境相符；
  - (iv) 用作通道設施及通風用途的地面層以上構築物的規模應減至最少，以將對後園整個環境的視覺影響降至最低；
  - (v) 亭和水井應原位保存；以及
  - (vi) 應保留足夠的維修通道以維修司徒拔道的斜坡及擋土牆。

### 11.3 斜坡及擋土牆的改善工程及維修保養

獲選機構必須評估景賢里範圍內所有斜坡和擋土牆的穩固程度，並進行相關的研究以及所需的鞏固工程，以確保它們符合現今安全標準及符合活化後新用途的要求。有關工程須符合土力工程處的要求，並要依據《建築物條例》，且取得建築事務監督的批准。申請機構必須將擬議的斜坡研究以及所需的鞏固工程包括在計劃書中，其工程費用估算亦應包括在申請指引第 2.2.6 及 2.2.7 條所要求的預計成本及開支預算內。

如有位於景賢里範圍外的現有斜坡及擋土牆受到擬議活化工程影響，獲選機構亦必須評估其穩固程度，並進行相關的斜坡研究及所需的鞏固工程，以確保它們符合現今安全標準及活化後新用途的要求。

申請機構在活化項目下進行斜坡／擋土牆的視覺外貌及景觀美化工程時，須參考工務科技術通告第 25/93 號《Control of Visual Impact of Slopes》或《認可人士、註冊結構及岩土工程師作業備考》PNAP ADV-23《改善人造斜坡及擋土牆的視覺外貌及美化其景觀》所載的規定，以確保這些斜坡／擋土牆在視覺上與景賢里的整體環境協調。只有在別無他法時，才可在斜坡／擋土牆使用噴漿混凝土或灰泥作表面處理。

獲選機構須負責自費修葺和維修保養所有受活化工程影響的斜坡和擋土牆。其他位於景賢里範圍內，原不受擬議活化工程影響，但因應本特別規定而

進行了所需鞏固工程的斜坡及擋土牆，政府將會在該獲選機構完成該等鞏固工程後交付有關政府部門後負責其日後的修葺及維修。

#### 11.4 地面水的排放

景賢里前院之高架地台下方的斜坡〔斜坡編號 11SW- D/F283〕為整個高架地台的地基所在，而高架地台並沒有適當的雨水收集及排放渠道。獲選機構需確保有足夠及合適的排水設備以防止斜坡大量泥土流失。

#### 11.5 交通

景賢里位於司徒拔道 45 號。由於繁忙時間行經該處的車輛很多、附近位於司徒拔道 41B 及 43C 號的兩所學校又有不少學生上落車，再加上前往山頂及司徒拔道 51 號附近眺望處的大型觀光旅遊車的流量，司徒拔道一帶的交通十分繁忙。該處居民就活化項目對景賢里一帶道路交通可能造成的影響，深表關注。

申請機構須確保景賢里的擬議用途，不會使該處附近道路網絡的現有交通情況惡化，並須按需要採取適當的交通管理措施。申請機構須按**附件 XVII**的規定進行初步交通評估，並在申請表第格 III(B)(5)節清楚列出**附件 XVII**所指明須提供的所有資料，包括初步交通評估結果、交通管理安排、相關紓減措施等。

本部分所提及的初步交通評估，會包含項目最多會產生的車輛流量／被項目吸引到來的車輛數目的資料，獲選機構須受有關上限限制。獲選機構在其申請書獲揀選後，須進行全面的交通影響評估及採取相關的交通管理措施，以令運輸署滿意。

#### 11.6 免費開放予公眾參觀

獲選機構在免費開放景賢里予公眾參觀時，須達到以下的最低要求：

- (a) 景賢里的前園、後園和主樓地下，在每週內至少須有兩整天（包括最少一個星期六或星期日）免費開放予公眾參觀，讓公眾可欣賞這座標誌着本港文物保育工作重要里程的大宅。

- (b) 每週應提供免費導賞團讓公眾參觀景賢里，而每年舉辦導賞團的日子中，最少須有一半為星期六或星期日。
- (c) 獲選機構亦可考慮在活化工程完工前，局部開放部分場地給公眾使用。

### 11.7 蒐集所得的公眾意見

發展局文物保育專員辦事處於 2011 年 4 月至 5 月安排了公眾開放日，讓市民了解景賢里的歷史及欣賞其建築特色，並蒐集公眾對景賢里活化項目的意見。文物保育專員辦事處共收到約 13,300 張意見卡，公眾意見的摘要已載於發展局的文物保育網頁 ([http://www.heritage.gov.hk/tc/kyl/summary\\_of\\_public\\_views\\_collected.html](http://www.heritage.gov.hk/tc/kyl/summary_of_public_views_collected.html))。建議申請機構應了解公眾意見的要點。



## **XII. 諮詢灣仔區議會意見**

有關將景賢里納入活化歷史建築伙伴計劃第六期的事宜已於2019年5月7日諮詢灣仔區議會。有關議員對於景賢里改造再利用的意見及建議已載於灣仔區議會第二十二次會議記錄，會議記錄可從區議會網頁 ([https://www.districtcouncils.gov.hk/wc/doc/2016\\_2019/tc/dc\\_meetings\\_minutes/5th\\_dc\\_minutes\\_22\\_c.pdf](https://www.districtcouncils.gov.hk/wc/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/5th_dc_minutes_22_c.pdf)) 下載。

附錄 I  
位置圖



用地

根據11-SW-D號繪圖製  
日期：27/06/2019

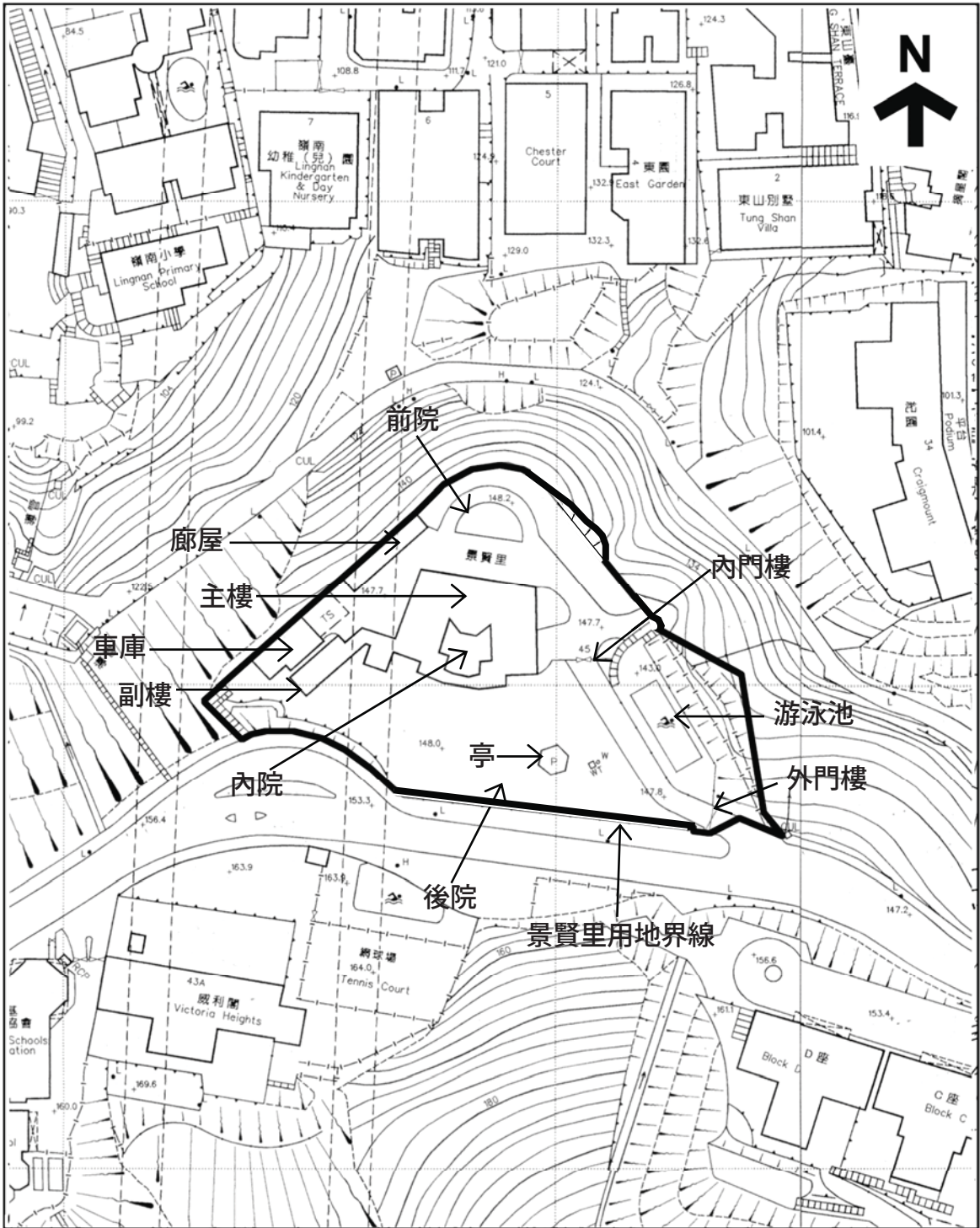
景賢里

香港司徒拔道45號

圖則編號

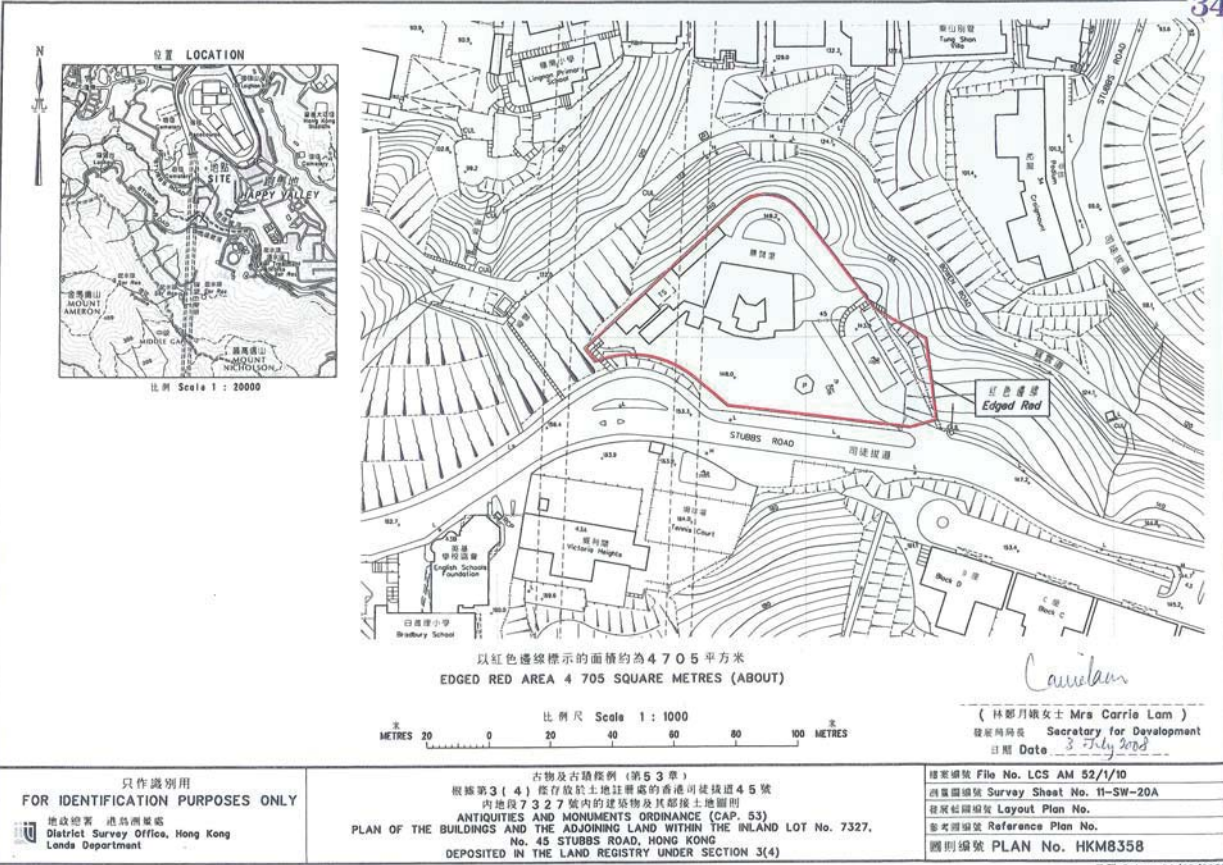
附錄I  
位置圖  
1 : 5000 (A4)

附錄 II(A)  
用地界線圖



<p><b>用地</b></p> <p>根據11-SW-D號繪圖製 日期：27/06/2019</p>	<p>景賢里</p> <p>香港司徒拔道45號</p>	<p>圖則編號： 附錄II 用地界線圖 1 : 1000 (A4)</p>
---	-----------------------------	---

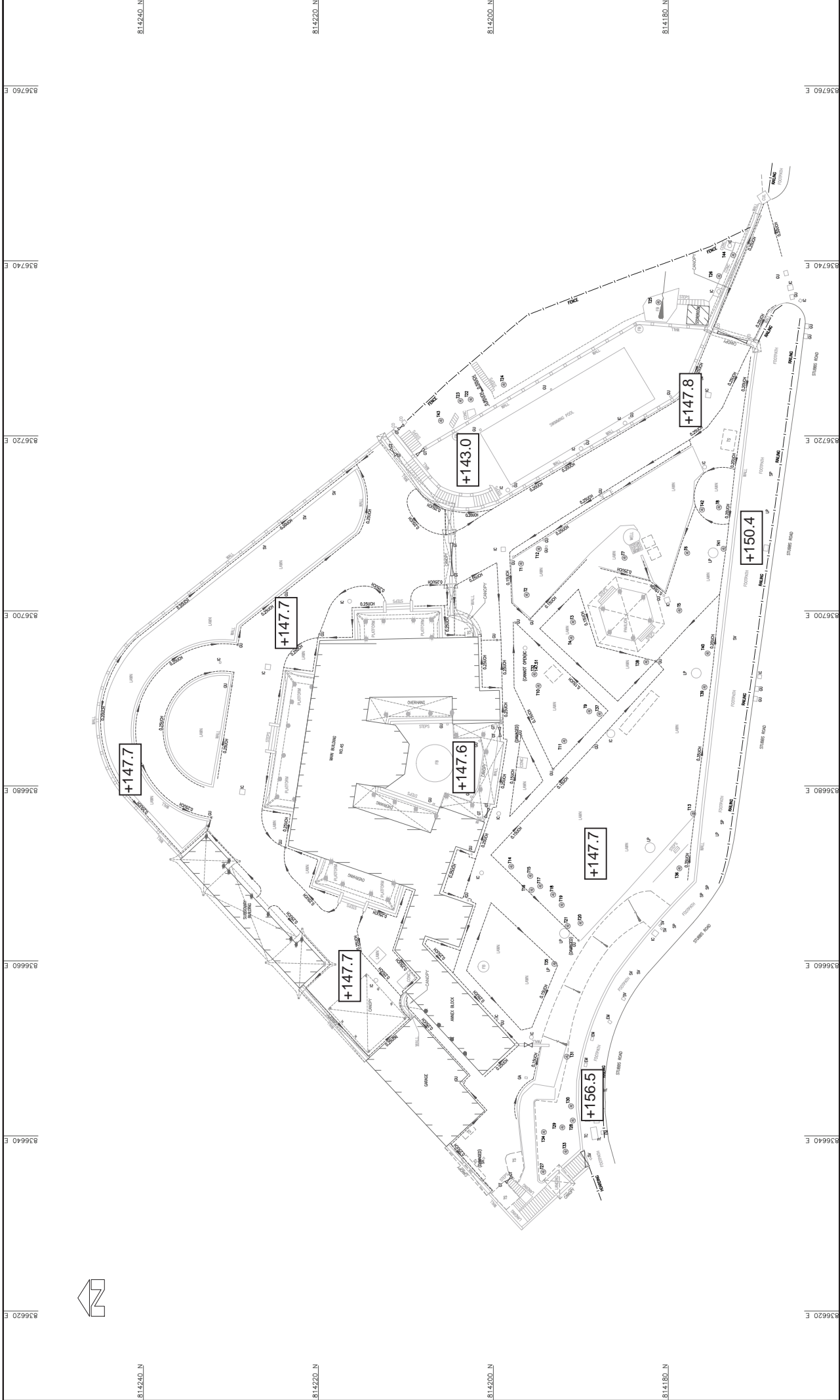
附錄 II(B)  
法定古蹟界線圖



# 法定古蹟界線圖

附錄 III(A)  
基準線水平圖





814240.N  
814220.N  
814200.N  
814180.N

336760.E  
336740.E  
336720.E  
336700.E  
336680.E  
336660.E  
336640.E  
336620.E

AMPLE SURVEYOR SERVICES LIMITED

景賢里  
香港司徒拔道45號

基準線水平圖則

DRAWN BY: JAMES CHEUNG  
CHECKED BY: SIMON LEE  
APPROVED BY:

PLAN NO. 5492/02  
REVISION NO. 0  
DATE 17-JUL-2019

DESCRIPTIONS

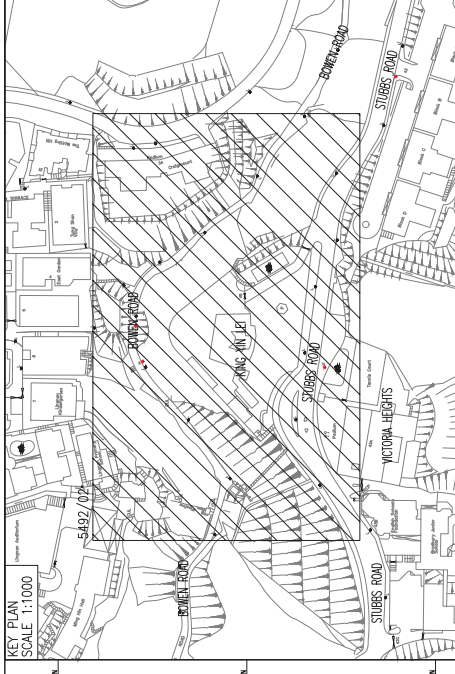
WONG YIU CHUN, JOSEPH  
AUTHORISED LAND SURVEYOR (HKS REG. 99303)

SCALE 1 : 200 @A1

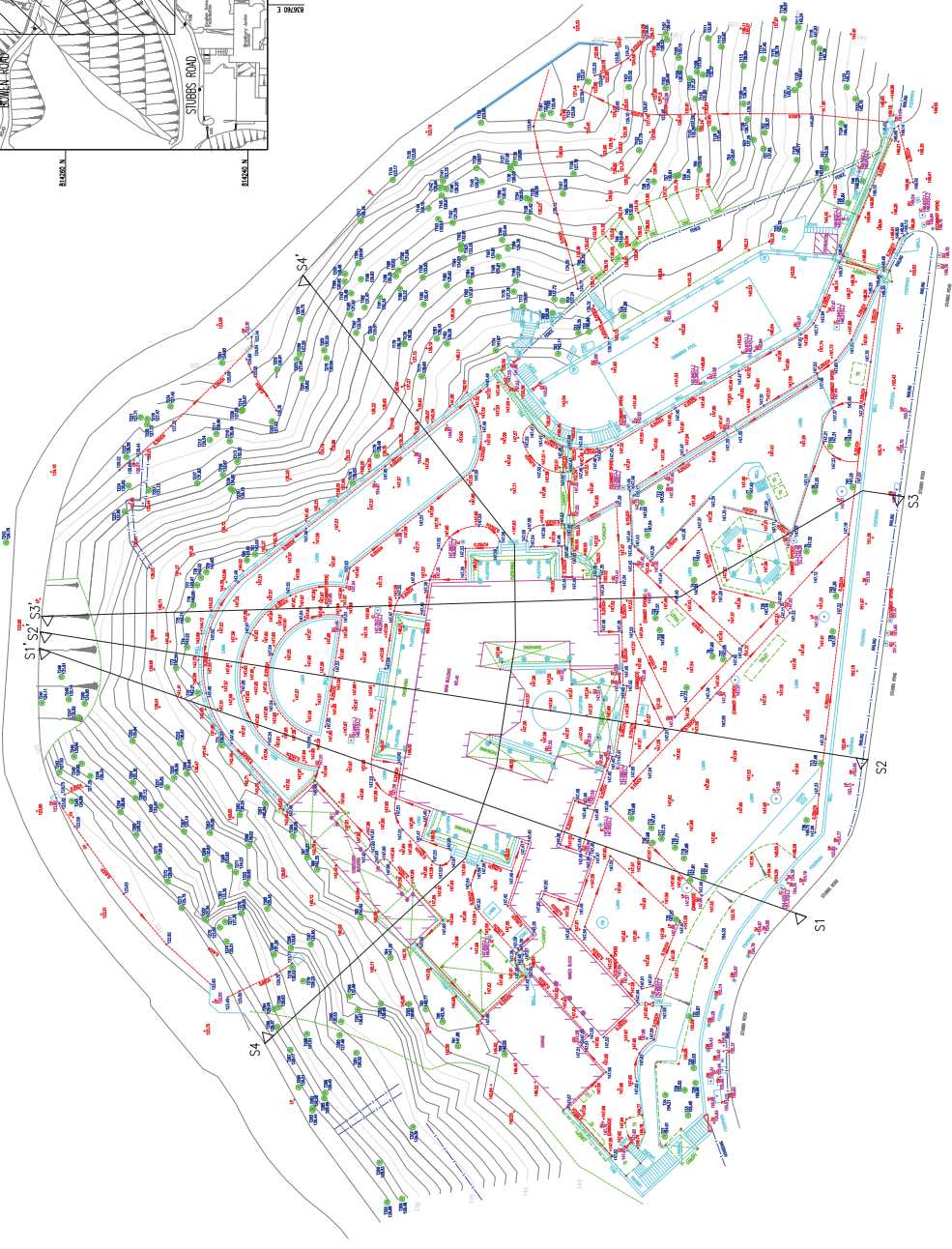
DATE OF SURVEY : JULY 2019

SYMBOLS	DESCRIPTIONS
(Symbol)	MAIN ROOF
(Symbol)	ROOF BALCONY
(Symbol)	DIRECTION OF FLOW
(Symbol)	CANOPY
(Symbol)	DATE
(Symbol)	ARTIFICIAL SLAB
(Symbol)	PILE
(Symbol)	OVER-HANG STRUCTURE LEVEL
(Symbol)	TOP ROOF LEVEL
(Symbol)	HOUSE/BUILDING
(Symbol)	HARD DETAIL
(Symbol)	SOFT DETAIL
(Symbol)	LOT BOUNDARY
(Symbol)	FEATURE BOUNDARY
(Symbol)	VERTICAL RETAINING WALL
(Symbol)	OVERHEAD STRUCTURE
(Symbol)	DRAIN
(Symbol)	FENCE/GARDEN/WALKING

附錄 III(B)  
地型測量圖及建築一覽表



KEY PLAN  
SCALE 1:1000



- NOTES :**
1. Dimensions are in metres.
  2. All spot level positions are indicated by a cross.
  3. All levels are in metres to Principal Datum (PD) unless noted otherwise.
  4. Co-ordinating system refer to Hong Kong (1980) metric grid.
  5. Changes are U-shaped except where stated.

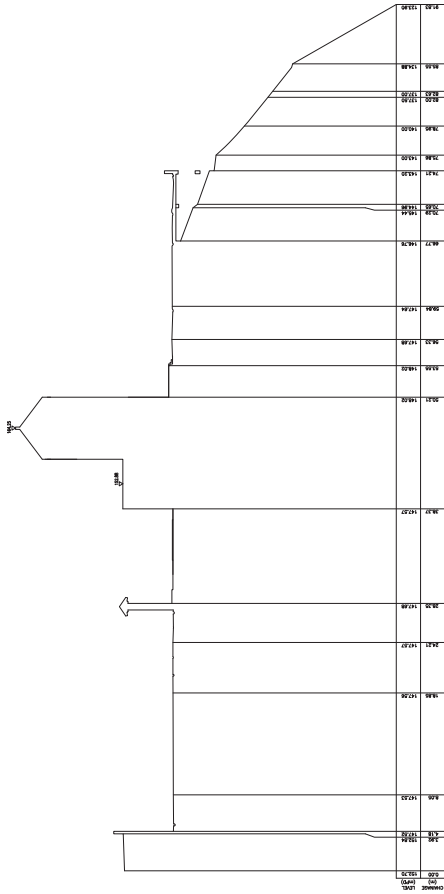
SYMBOL	DESCRIPTION
(Symbol)	BOUNDARY
(Symbol)	ROAD
(Symbol)	RAILWAY
(Symbol)	WATER
(Symbol)	VEGETATION
(Symbol)	STRUCTURE
(Symbol)	POWER LINE
(Symbol)	TELEPHONE LINE
(Symbol)	BOUNDARY
(Symbol)	RAILWAY
(Symbol)	WATER
(Symbol)	VEGETATION
(Symbol)	STRUCTURE
(Symbol)	POWER LINE
(Symbol)	TELEPHONE LINE

SYMBOL	DESCRIPTION
(Symbol)	BOUNDARY
(Symbol)	RAILWAY
(Symbol)	WATER
(Symbol)	VEGETATION
(Symbol)	STRUCTURE
(Symbol)	POWER LINE
(Symbol)	TELEPHONE LINE

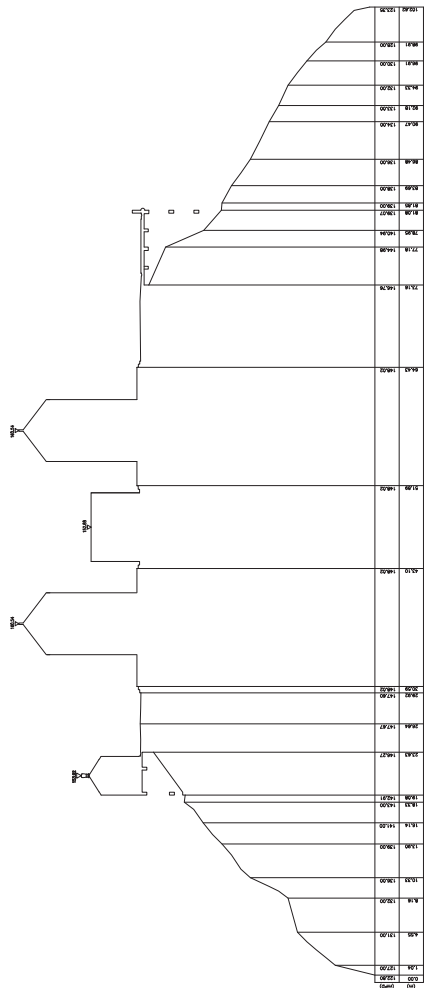
AMBLE SURVEYOR SERVICES LIMITED

KING YIN LEI  
KING YIN LEI, NO. 45, STUBBS ROAD, HONG KONG  
TOPOGRAPHIC SURVEY

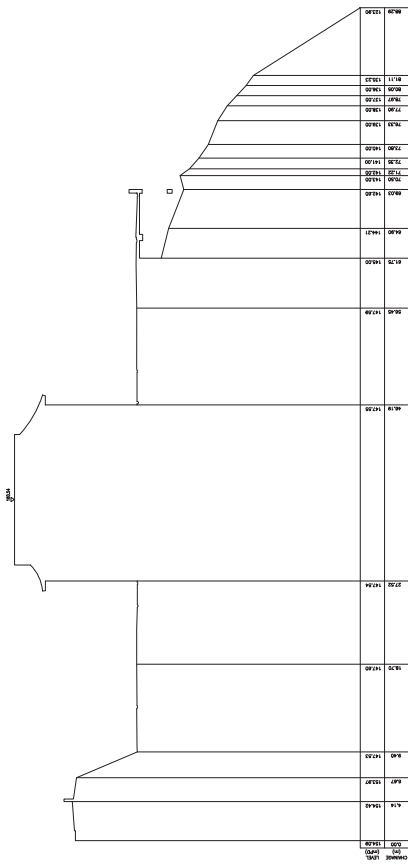
PLAN NO. 5492/02/S1  
DRAWN BY: WAI CHUNG  
CHECKED BY: WAI CHUNG  
APPROVED BY: WAI CHUNG  
DATE: 2019/07/20  
PROJECT NO. 20190720



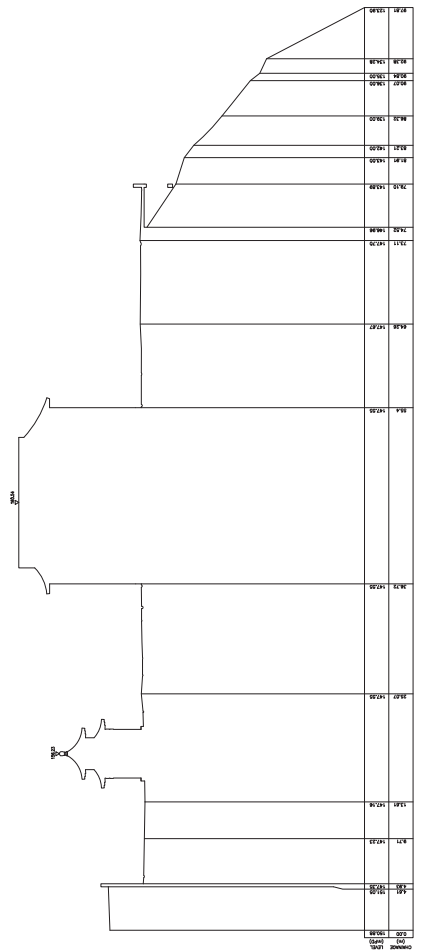
SECTION S2-S2'



SECTION S4-S4'



SECTION S1-S1'



SECTION S3-S3'

<p>ABBREVIATIONS :-</p>	<p>SYMBOLS :-</p>	<p>LEGEND</p>	<p>NOTES :-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. All dimensions are in metres.</li> <li>2. All spot level positions are indicated by a cross.</li> <li>3. All levels are in metres to Principal Datum (PD) unless noted otherwise.</li> <li>4. Co-ordinating system refer to Hong Kong (1980) metric grid.</li> <li>5. Changes are to be shown except where stated.</li> </ol>	<p>SCALE 1 : 200</p> <p>DATE OF SURVEY : JULY 2019</p>	<p>AMPLE SURVEYOR SERVICES LIMITED</p> <p>SECTION S1, S2, S3 AND S4</p> <p>KING YIN LEI</p> <p>NO. 45, STUBBS ROAD, HONG KONG</p> <p>TOPOGRAPHIC SURVEY</p>	<p>PLAN NO. 5492/02/S2</p> <p>DRAWN BY: AMEY CHANG</p> <p>CHECKED BY: S.M.A., T.C. LEE</p> <p>APPROVED BY: [Signature]</p> <p>DATE: 20/07/2019</p>	<p>Mr. S.M.A., T.C. LEE</p> <p>REGISTERED SURVEYOR</p> <p>NO. 2822/2009</p>
-------------------------	-------------------	---------------	---	--	---	--	---

**BUILDING SURVEY REPORT**

Job No.: 5492

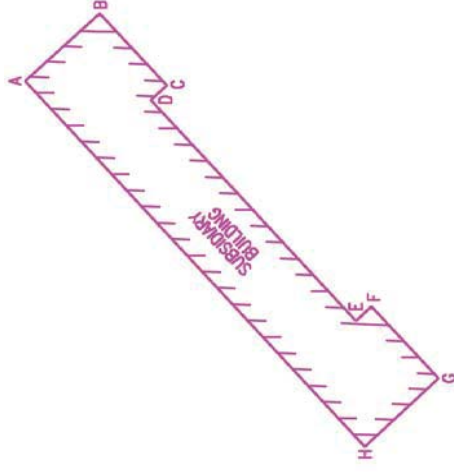
Refer to Drawing No.: 5492/02

Project Name: King Yin Lei, No. 45, Stubbs Road, Hong Kong

Date of Survey: July 2019

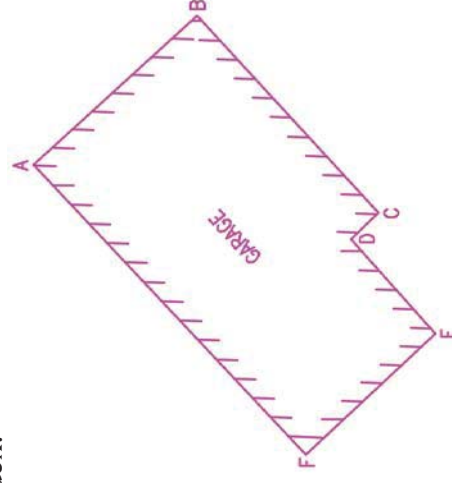
Index:

<b>Subsidiary Building</b>				
Building Corner	Northing	Easting	Building Line	Distance(m)
A	814235.754	836671.601	A-B	4.030
B	814232.795	836674.338	B-C	3.960
C	814230.106	836671.431	C-D	0.860
D	814230.737	836670.847	D-E	12.100
E	814222.521	836661.964	E-F	0.860
F	814221.890	836662.548	F-G	3.960
G	814219.201	836659.640	G-H	4.030
H	814222.160	836656.904	H-A	20.020



Index:

<b>Garage</b>				
Building Corner	Northing	Easting	Building Line	Distance(m)
A	814214.555	836648.595	A-B	7.486
B	814209.033	836653.649	B-C	9.057
C	814202.918	836646.967	C-D	1.288
D	814203.839	836646.067	D-E	4.279
E	814200.988	836642.876	E-F	5.989
F	814205.364	836638.787	F-A	13.442



# BUILDING SURVEY REPORT

Job No.: **5492**

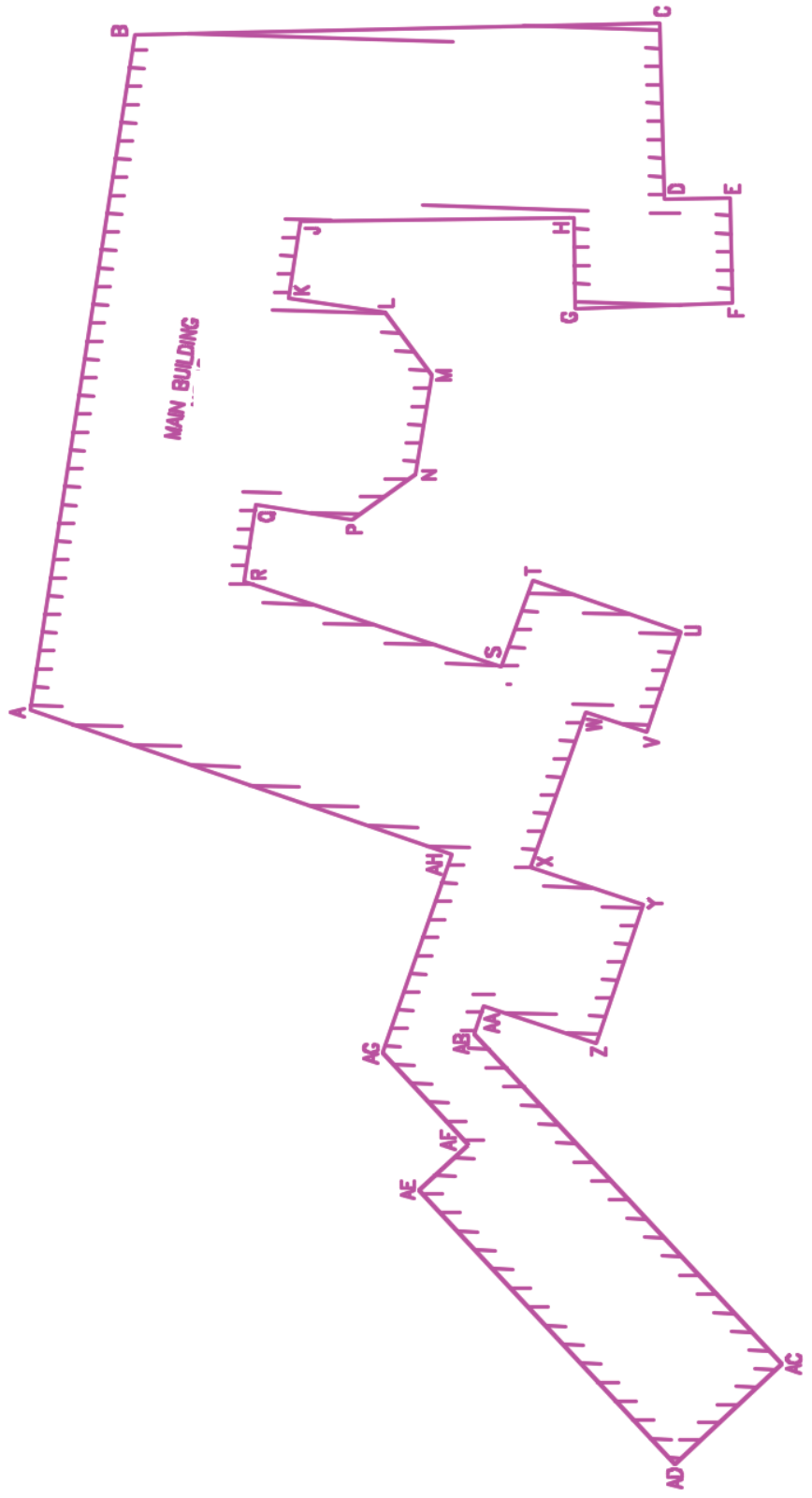
Refer to Drawing No.: **5492/02**

Project Name: King Yin Lei, No. 45, Stubbs Road, Hong Kong

Date of Survey: July 2019

AD	814201.222	836646.958	AD-AE	12.963
AE	814210.023	836656.476	AE-AF	2.308
AF	814208.336	836658.051	AF-AG	4.326
AG	814211.271	836661.229	AG-AH	7.299
AH	814208.907	836668.135	AH-A	15.374

Index:



**BUILDING SURVEY REPORT**

Job No.: 5492

Refer to Drawing No.: 5492/02

Project Name: King Yin Lei, No. 45, Stubbs Road, Hong Kong

Date of Survey: July 2019

<b>Main Building and Annex Block</b>					
Building Corner	Northing	Easting	Building Line	Distance(m)	
A	814223.445	836673.135	A-B	23.747	
B	814219.833	836696.606	B-C	18.096	
C	814201.742	836697.010	C-D	6.147	
D	814201.575	836690.865	D-E	2.273	
E	814199.303	836690.922	E-F	3.664	
F	814199.211	836687.259	F-G	5.454	
G	814204.662	836687.080	G-H	3.138	
H	814204.693	836690.217	H-J	9.437	
J	814214.130	836690.123	J-K	2.711	
K	814214.524	836687.441	K-L	3.366	
L	814211.195	836686.946	L-M	2.703	
M	814209.604	836684.761	M-N	3.456	
N	814210.135	836681.346	N-P	2.703	
P	814212.318	836679.752	P-Q	3.366	
Q	814215.641	836680.288	Q-R	2.707	
R	814216.046	836677.611	R-S	9.353	
S	814207.177	836674.640	S-T	3.195	
T	814206.091	836677.645	T-U	5.394	
U	814201.006	836675.847	U-V	3.670	
V	814202.169	836672.366	V-W	2.237	
W	814204.288	836673.083	W-X	5.705	
X	814206.174	836667.699	X-Y	4.091	
Y	814202.305	836666.369	Y-Z	5.061	
Z	814203.936	836661.578	Z-AA	4.057	
AA	814207.785	836662.860	AA-AB	1.010	
AB	814208.109	836661.903	AB-AC	15.604	
AC	814197.524	836650.438	AC-AD	5.078	

附錄 IV  
用地及建築物資料摘要



該用地的資料摘要載列如下:

建築物名稱	景賢里
地址	香港司徒拔道45號
用地面積	約4,910平方米
主要基準水平	主要基準水平上 約+143.0 米至147.8米
分區的准許用途	規劃區第 14 區山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13 「其他指定用途」註明「歷史建築保存作文化、社區及商業用途，於 2018 年 3 月 27 日已獲核准及於 2018 年 4 月 6 日刊憲。

該建築物的資料摘要載列如下:

### (A) 主樓

落成年份	1937	
總建築樓面面積	約 1,847 平方米	
歷史評級	法定古蹟 (2008 年)	
原本及現時用途	住宅	
用途分配	<p>地下: 正廳 1、紫檀廳、飯廳 1、飯廳 2、房 1、浴廁 1、浴廁 2、走廊 1、走廊 2、入口門廊 1、入口門廊 2、入口門廊 3、外廊 1、外廊 2、外廊 3、主樓梯</p> <p>1 樓: 正廳 2、東偏廳、夾萬房、房 2、房 3、房 4、房 5、房 6、浴廁 3、浴廁 4、走廊 3、露台、外廊 4、外廊 5、外廊 6、外廊 7、主樓梯、八角形平台</p> <p>2 樓: 正廳 3、房 7、房 8、房 9、露台、主樓梯、屋頂平台</p>	
建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	牆壁	鋼筋混凝土及清水紅磚牆； 下部分為花崗岩
	地台	鋼筋混凝土樑板建構 鋼筋混凝土地板
	樓梯	鋼筋混凝土
	窗	金屬框
	門	三重大門：外層金屬閘，中層趟門，以及內層的木製雙向彈簧門 二重門：內層金屬趟閘，以及外層木框玻璃門 一重門：實心單扇木門
飾面	室外	清水紅磚牆 (下部份為花崗岩) 水磨石柱及欄杆 花崗岩建築裝飾 入口門廊、外廊及內院鋪有馬賽克嵌花地磚 二樓屋頂平台鋪有廣東大階磚
	室內 - 地下	

	正廳 1	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾性圖案 <u>地台：</u> 雲石馬賽克瓷磚及洗水石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	飯廳 1 及房 1	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	飯廳 2	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	紫檀廳	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	浴廁 1 及 2	<u>牆壁：</u> 瓷磚 <u>地台：</u> 瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	樓梯 (地下至一樓)	<u>地台及牆裙：</u> 雲石 <u>欄杆：</u> 金屬欄杆及木扶手
	室內 – 一樓	
	正廳 2，夾萬室，東偏廳及房 2, 3, 4, 5	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案

	及 6	<u>地台：</u> 木地板及木製牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾性圖案
	走廊 3	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 鋪有圖案的水泥階磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁 3 及 4	<u>牆壁：</u> 瓷磚 <u>地台：</u> 瓷磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	樓梯 (一樓至二樓)	<u>地台及牆裙：</u> 水磨石面 <u>欄杆：</u> 金屬欄杆及木扶手
	室內 - 二樓	
	正廳 3 及房 7	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚及水磨石牆腳線 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 由彩色油漆繪製的裝飾圖案
	房 8 及 9	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 廣東大階磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

**(B) 副樓**

落成年份	1937	
總建築樓面面積	約 236 平方米	
歷史評級	法定古蹟 (2008 年)	
原本及現時用途	住宅	
用途分配	地下: 廚房 1、房 1、浴廁 1、浴廁 2、走廊 1、有蓋行人道、傭人樓梯 1 樓: 廚房 2、房 2、房 3、房 4、浴廁 3、外廊、傭人樓梯	
建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	牆壁	鋼筋混凝土及清水紅磚牆 下部分為花崗岩
	地台	鋼筋混凝土台板
	樓梯	鋼筋混凝土
	窗	金屬框
	門	實心單扇木門
飾面	室外	清水紅磚牆 (下部分為花崗岩) 洗水石柱及欄杆 花崗岩建築裝飾 外廊為馬賽克瓷磚
	室內 – 地下	
	房 1	<u>牆壁</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> : 圖鋪有圖案的水泥階磚及洗水石牆腳線 <u>天花</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆
	廚房 1	<u>牆壁</u> : 地下至三米高為瓷磚；以上牆壁為泥水 批盪及白色油漆 <u>地台</u> : 馬賽克瓷磚 <u>天花</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁 1 及 2	<u>牆壁</u> : 地下至三米高為瓷磚；以上牆壁為泥水 批盪及白色油漆 <u>地台</u> : 馬賽克瓷磚 <u>天花</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆
	室內 – 一樓	
	房 2, 3 及 4	<u>牆壁</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> : 鋪有圖案的水泥階磚及洗水石牆腳線

		<u>天花</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆
	廚房 2	<u>牆壁</u> ： 地下至三米高為瓷磚；以上牆壁泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> ： 馬賽克瓷磚 <u>天花</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁 3	<u>牆壁</u> ： 瓷磚及高位為泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> ： 馬賽克瓷磚 <u>天花</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆

### (C) 廊屋

落成年份	1937	
總建築樓面面積	約 72 平方米	
歷史評級	法定古蹟 (2008 年)	
原本及現時用途	廳	
用途分配	地下: 廳	
建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	樑柱	鋼筋混凝土
	牆壁	清水紅磚牆
	地台	鋼筋混凝土地台板
	窗	金屬框
	門	金屬門連框
飾面	室外	清水紅磚牆； 洗水石； 中式建築裝飾
	室內	<u>牆壁</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆； 由彩色油漆繪製的裝飾圖案； <u>地台</u> ： 馬賽克瓷磚 <u>天花</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆； 由彩色油漆繪製的裝飾圖案

## (D) 車庫

落成年份	1937	
總建築樓面面積	約 165 平方米	
歷史評級	法定古蹟 (2008 年)	
原本及現時用途	車庫	
用途分配	地下: 車位、房 1、走廊 1、樓梯 1 樓: 房 2、房 3、房 4、浴廁、走廊 2、外廊、平台 1、樓梯、平屋頂 1	
建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	樑柱	鋼筋混凝土
	牆壁	清水紅磚牆
	地台	鋼筋混凝土地台板
	窗	金屬框
	門	房 1: 金屬門連框 房 2-4 & 廁所: 木門連木框
飾面	室外	清水紅磚牆 洗水石 中式建築裝飾 一樓平台鋪有廣東大階磚
	室內 – 地下	
	停車處	<u>牆壁</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆 泥水批盪牆裙及啡色油漆 <u>地台</u> : 水泥批盪 <u>天花</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆
	樓梯間	<u>牆壁</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> : 水泥批盪 <u>天花</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆
	房 1	<u>牆壁</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> : 水泥批盪 <u>天花</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆
	室內 – 一樓	
	房 2, 3 及 4	<u>牆壁</u> : 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台</u> : 鋪有圖案的水泥階磚

		<u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆
	浴廁	<u>牆壁：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆； 牆裙由彩色油漆繪製 <u>地台：</u> 水泥批盪 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆

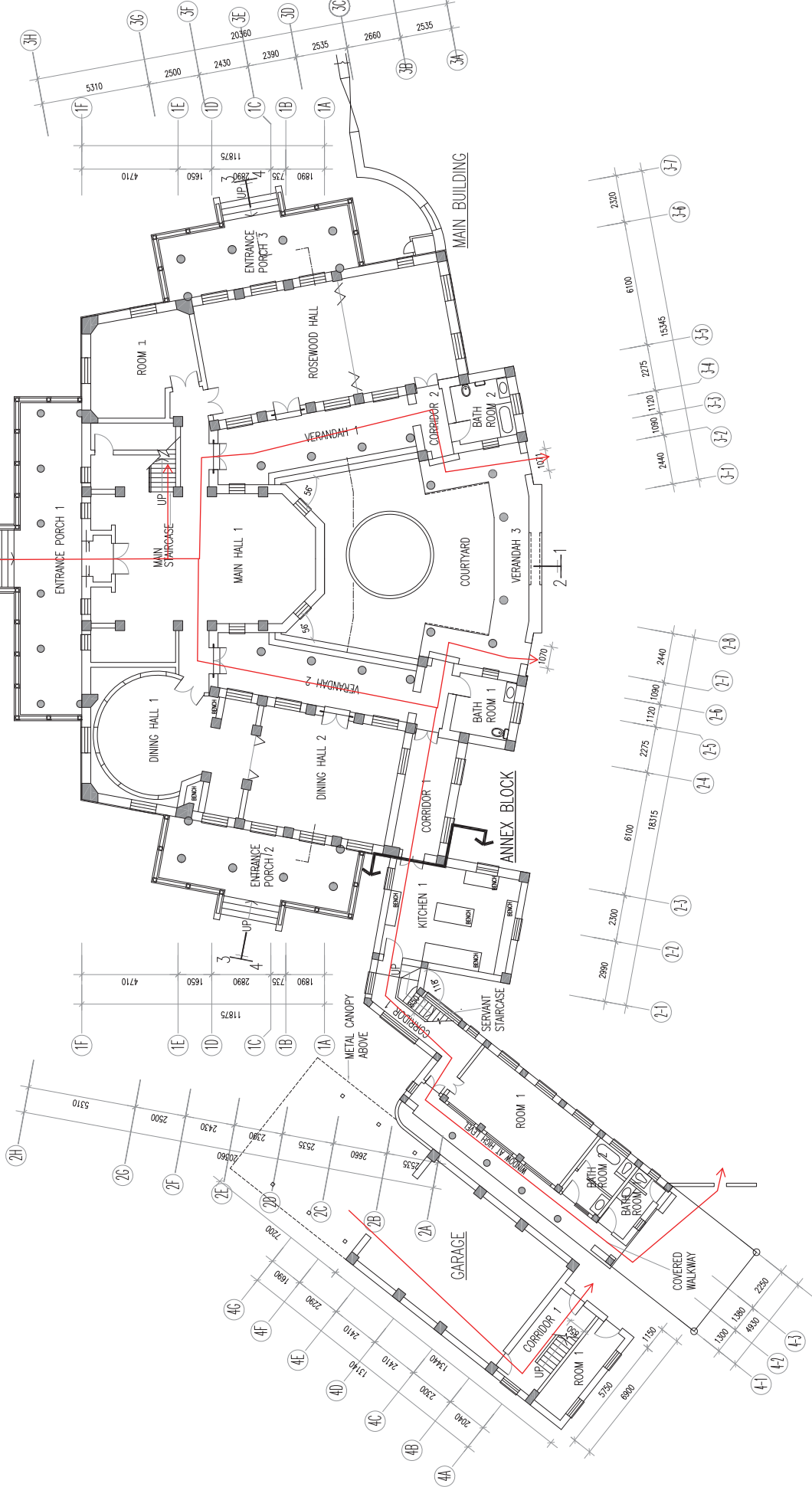
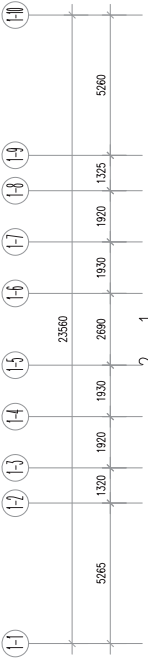
(E) 亭

落成年份	1937	
總建築樓面面積	約 19 平方米	
歷史評級	法定古蹟 (2008 年)	
原本及現時用途	亭	
用途分配	亭	
建築物料	屋頂	鋼筋混凝土及中式琉璃瓦
	柱	鋼筋混凝土
	地台	鋼筋混凝土 地台板
飾面	室外	洗水石 中式建築裝飾
	室內	<u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 洗水石圖案 <u>地台：</u> 馬賽克瓷磚

(F) 游泳池（包括泵房、更衣室及有蓋休憩處）

落成年份	1937	
總建築樓面面積	約 139 平方米	
歷史評級	法定古蹟 (2008 年)	
原本及現時用途	更衣室、有蓋休憩處、泵房、游泳池、平台、樓梯	
用途分配	更衣室 1、更衣室 2、有蓋休憩處、泵房、游泳池、平台、樓梯	
建築物料	鋼筋混凝土	
飾面	<u>游泳池:</u>	
	室外	呈規則形狀的馬賽克瓷磚
	泵房、更衣室及有蓋休憩處:	
	室外	泥水批盪及髹上白色油漆
室內	<u>牆:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台:</u> 馬賽克飾面 <u>天花:</u> 泥水批盪及髹上白色油漆	





ASD REFERENCE

NOTES  
DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE

REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DESIGNED BY	CHECKED BY

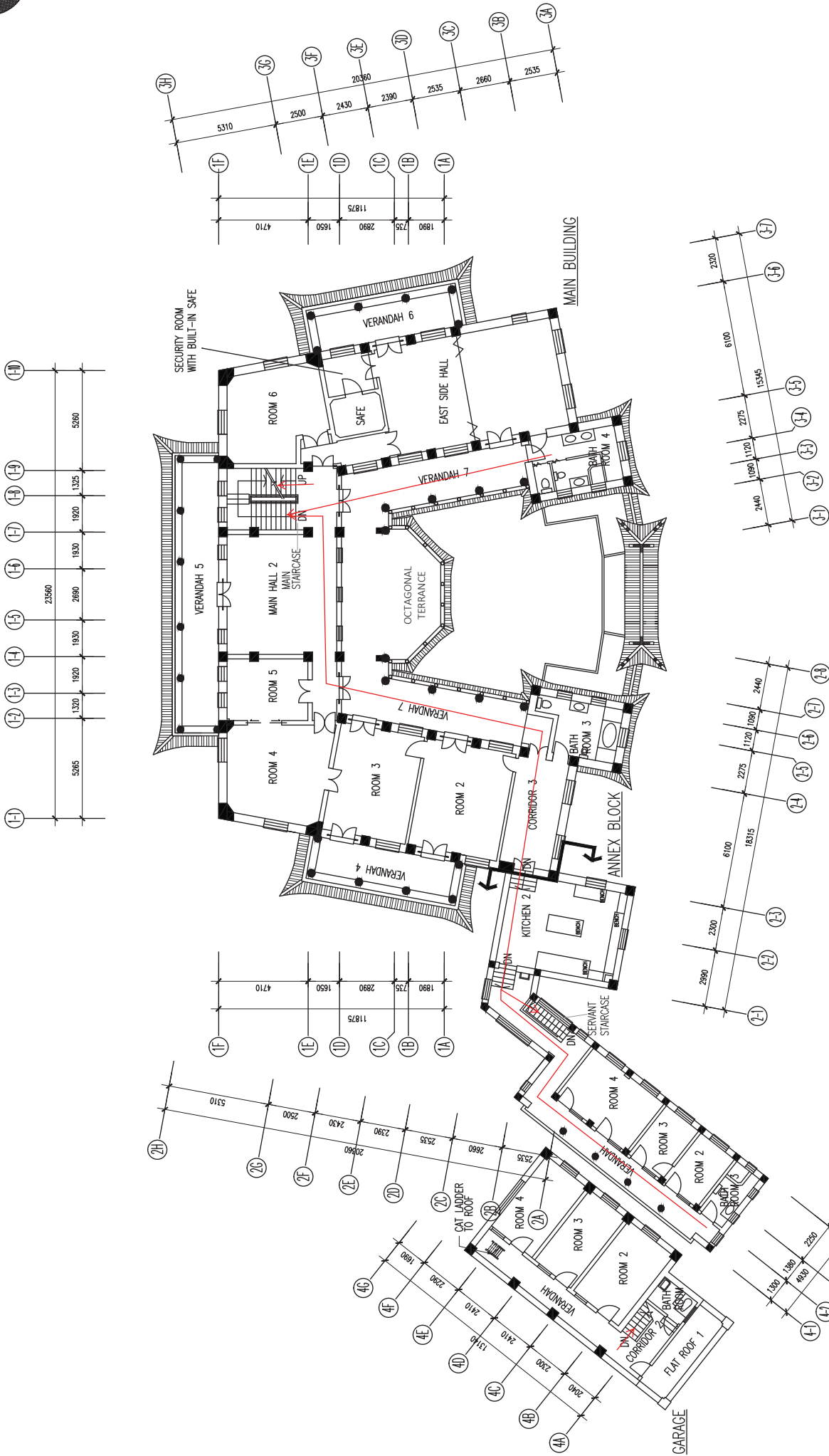


ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SERVICES LIMITED  
安普建築師有限公司

PROJECT NAME	RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI
ADDRESS OF SITE	KING YIN LEI
	45 STUBBS ROAD, HONG KONG
DRAWING TITLE	GROUND FLOOR PLAN OF MAIN BUILDING, ANNEX BLOCK & GARAGE
DRAWING NO.	KYL-02
REV.	1
SCALE	1:100 @ A1

DRAWN BY	EH	CHECKED BY	TC	APPROVED BY	NL
----------	----	------------	----	-------------	----



PRODUCED BY:



PROJECT:

King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:

FIRST FLOOR PLAN OF MAIN BUILDING, ANNEX BLOCK & GARAGE

DRAWING NO.:

KYL-03

SCALE:

1 : 200 (A3)

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimensions and layout by authorized land surveyor.

ASD REFERENCE

NOTES  
DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE

REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DESIGNED BY	CHECKED BY	APPROVED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測繪有限公司

PROJECT NAME  
RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE  
KING YIN LEI  
45 STUBBS ROAD, HONG KONG  
DRAWING TITLE  
SECOND FLOOR PLAN OF MAIN  
BUILDING AND ROOF PLAN OF  
ANNEX BLOCK & GARAGE

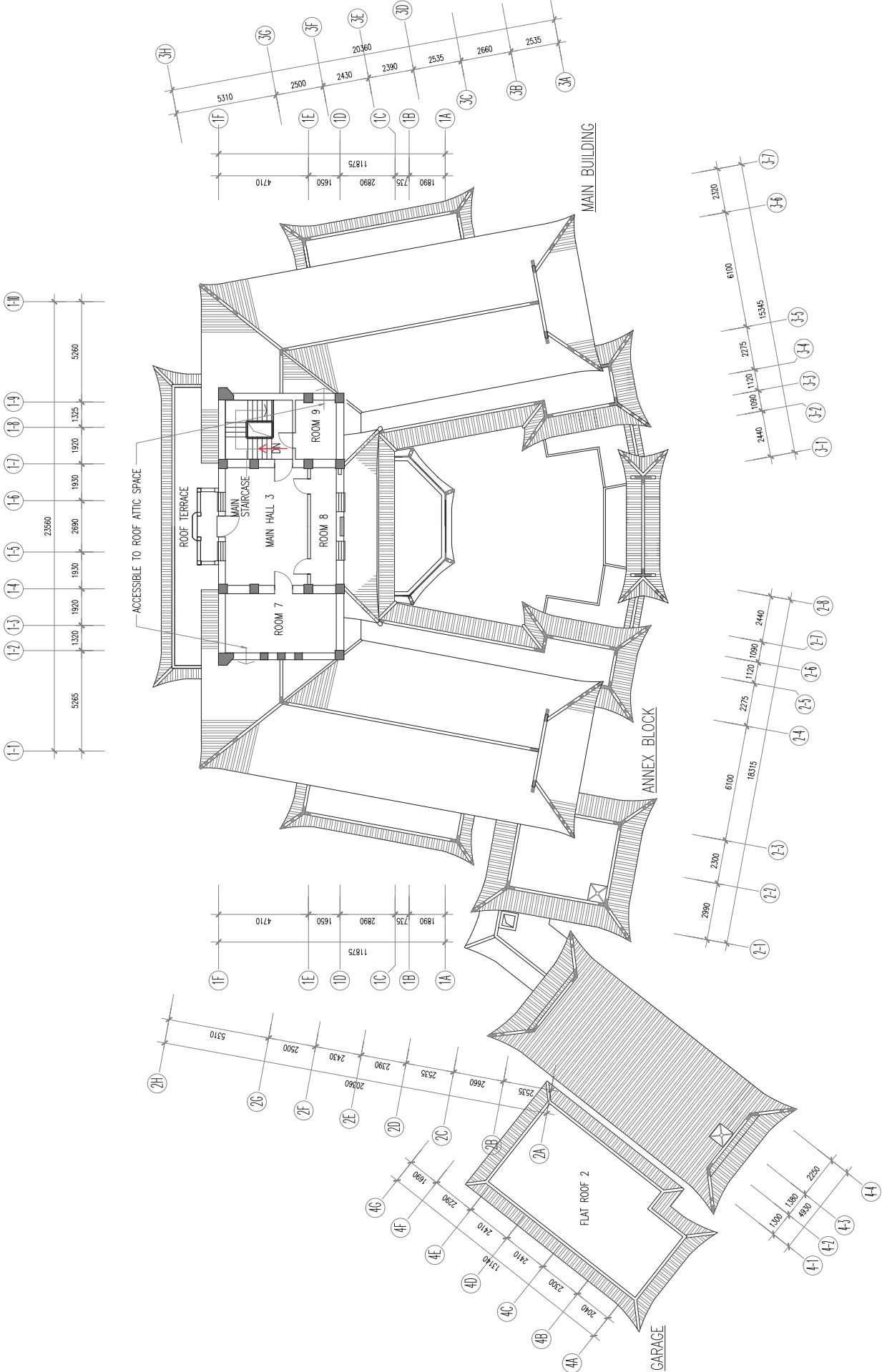
DRAWING NO.  
KYL-04

SCALE  
1:100 @ A1

DRAWN BY  
EH

CHECKED BY  
TC

APPROVED BY  
NL

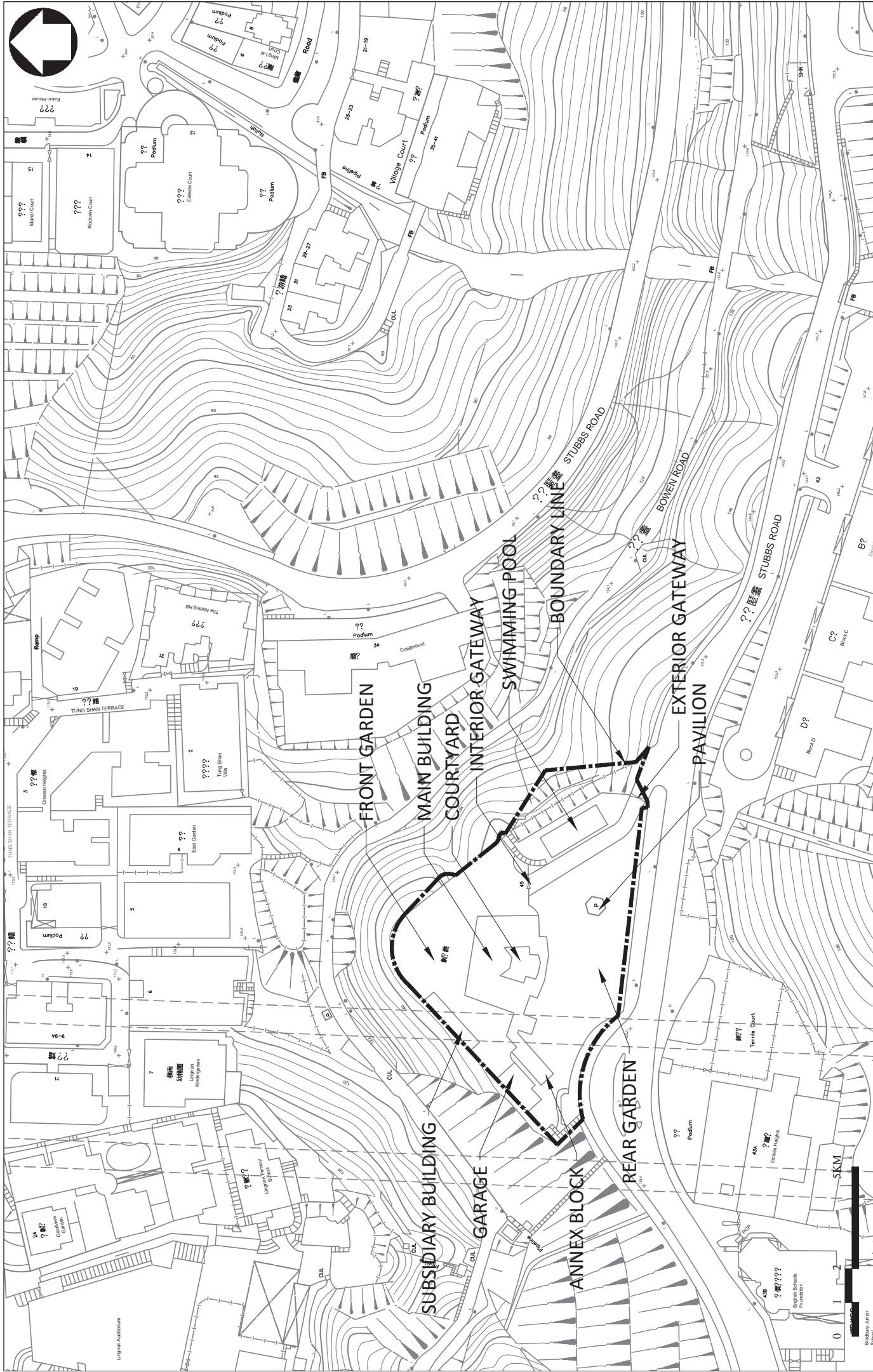


附錄 V(A)  
圖則

## 附錄 V(A)

### 圖則及透視圖

圖則編號	圖則名稱
KYL-01	用地平面圖
KYL-02	主樓、副樓及車庫地下平面圖
KYL-03	主樓、副樓及車庫一樓平面圖
KYL-04	主樓二樓平面圖及副樓與車庫的天台平面圖
KYL-05	主樓天台平面圖
KYL-06	主樓、副樓北立面圖
KYL-07	主樓、副樓南立面圖
KYL-08	主樓東立面圖
KYL-09	主樓、副樓西立面圖
KYL-10	主樓剖面圖 1-1
KYL-11	主樓剖面圖 2-2
KYL-12	主樓剖面圖 3-3
KYL-13	主樓剖面圖 4-4
KYL-14	廊屋平面圖
KYL-15	廊屋立面圖及剖面圖
KYL-16	亭平面圖、立面圖及剖面圖
KYL-17	游泳池及有蓋休憩處平面圖
KYL-18	游泳池及有蓋休憩處剖面圖
KYL-19	內門樓天台平面圖、立面圖及剖面圖
KYL-20	外門樓立面圖
KYL-21	車庫立面圖
KYL-0GE-0000	透視圖封面頁
KYL-5PR-5001	3D 透視圖 01
KYL-5PR-5002	3D 透視圖 02
KYL-5PR-5003	3D 透視圖 03
KYL-5PR-5004	3D 透視圖 04



**PRODUCED BY:** ample  
 AMPLE SERVICES LIMITED  
 安普爾建築顧問有限公司

**PROJECT:** King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

**NOTES:** The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual conditions and approved by authorized land surveyor.

**DRAWING TITLE:** SITE PLAN

**DRAWING NO.:** KYL-01

**SCALE:** 1 : 1000 (A3)

**ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT**

ASB REFERENCE

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE

REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	PREPARED BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**

SHUNYIP SERVICES LIMITED  
安晉建築顧問有限公司

PROJECT NAME

RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE

KING YIN LEI

45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE

GROUND FLOOR PLAN OF MAIN

BUILDING, ANNEX BLOCK & GARAGE

DRAWING NO.

KYL-02

SCALE

1:100 @ A1

CHECKED BY

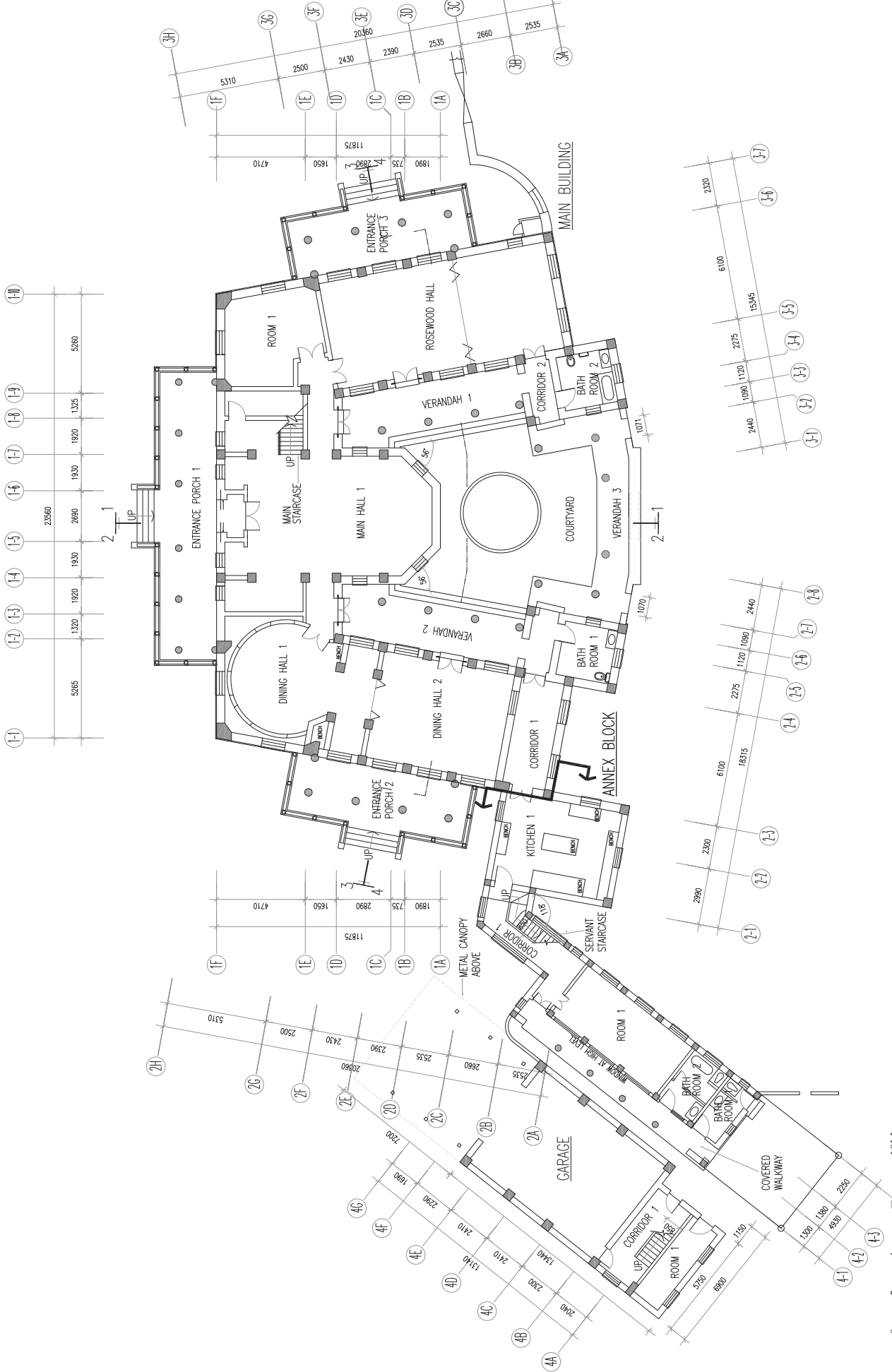
EH

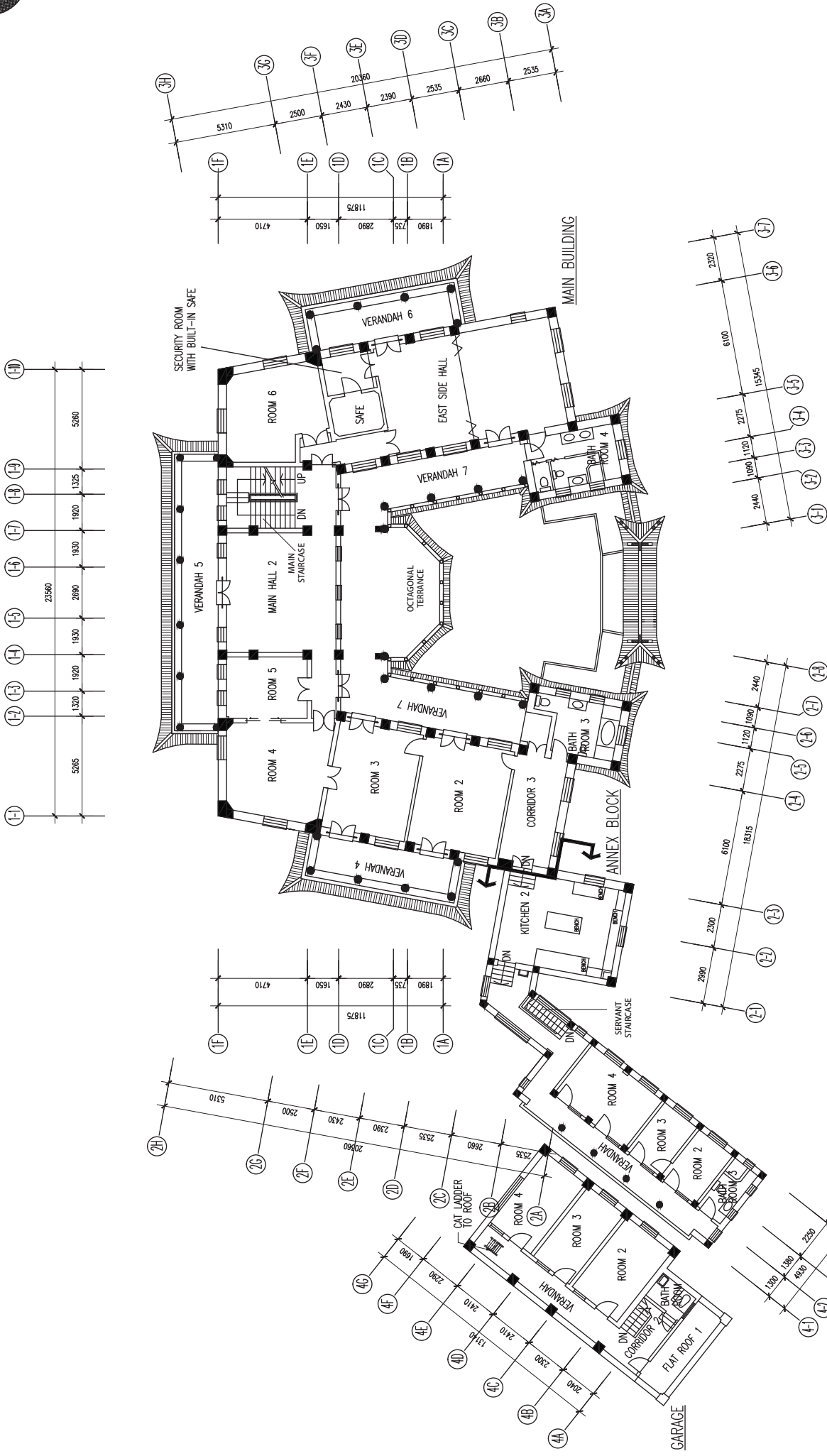
APPROVED BY

TC

DATE

NL





0 2 4 10M

PRODUCED BY:



NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for accuracy by authorized land surveyor.

PROJECT:

King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:

FIRST FLOOR PLAN OF MAIN BUILDING, ANNEX BLOCK & GARAGE

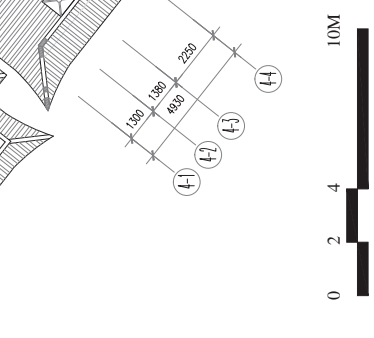
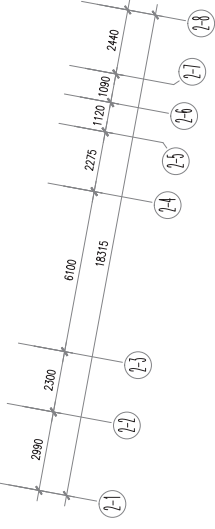
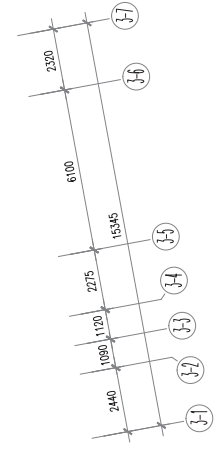
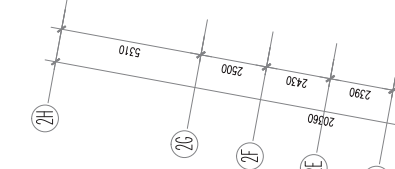
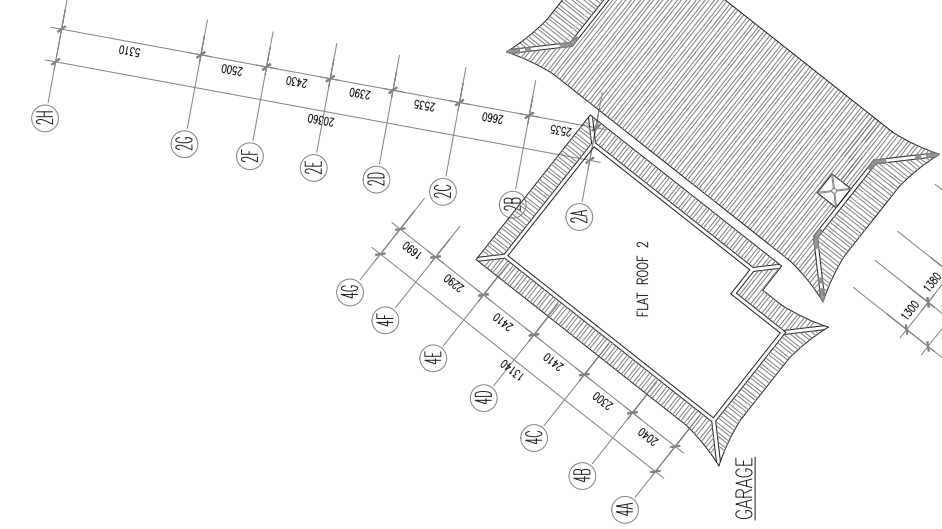
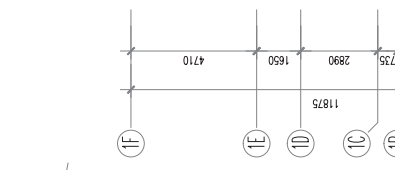
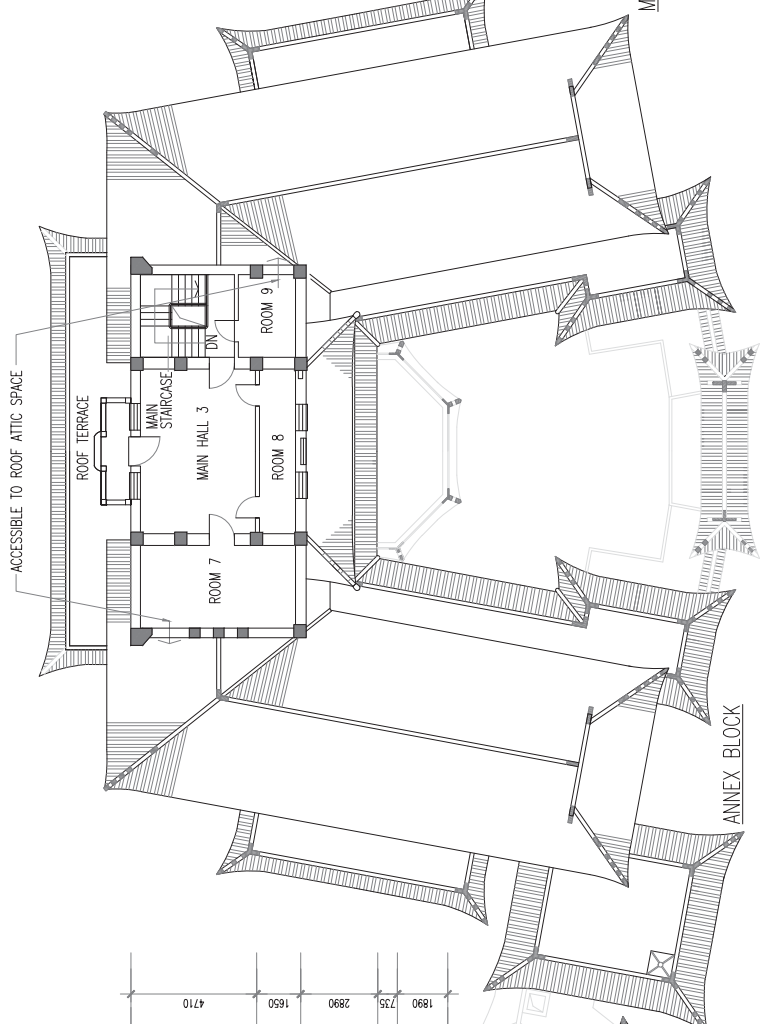
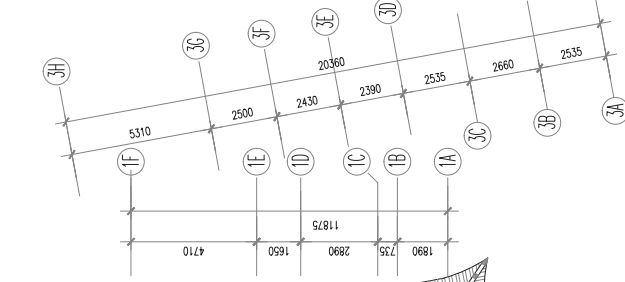
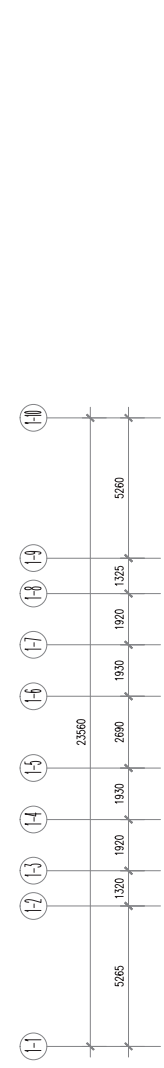
SCALE:

1 : 100 (A1)

DRAWING NO.:

KYL-03





ASD REFERENCE  
NOTES  
DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE

REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DESIGNED BY	CHECKED BY	APPROVED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

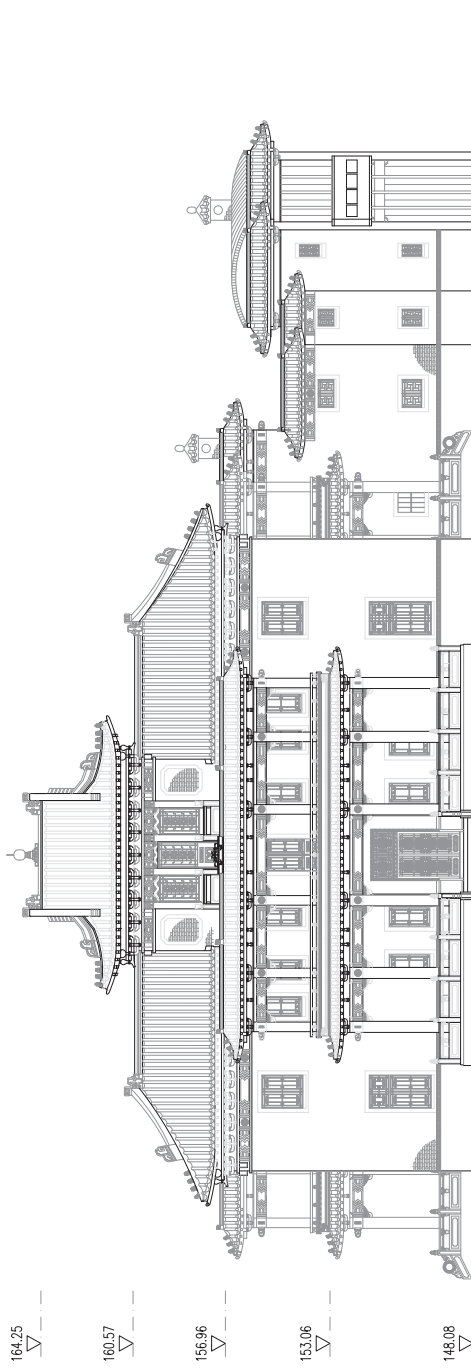
PROJECT NAME  
RESOURCE KIT FOR KING'S YIN LEI

ADDRESS OF SITE  
KING YIN LEI  
45 STUBBS ROAD, HONG KONG  
DRAWING TITLE  
SECOND FLOOR PLAN OF MAIN BUILDING AND ROOF PLAN OF ANNEX BLOCK & GARAGE

DRAWING NO.  
KYL-04  
SCALE  
1:100 @ A1

REV  
1  
DRAWN BY  
EH  
CHECKED BY  
TC  
APPROVED BY  
NL





ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**

SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測量顧問有限公司

PROJECT NAME

RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE

KING YIN LEI

45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE

NORTH ELEVATION OF

MAIN BUILDING & ANNEX BLOCK

DRAWING NO.

KYL-06

REV.

1

SCALE

1:100 @ A1

DRAWN BY EH  
CHECKED BY TC  
APPROVED BY NL



ASB REFERENCE

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE.

REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**

SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測繪顧問有限公司

PROJECT NAME

RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE

KING YIN LEI

45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE

SOUTH ELEVATION OF MAIN BUILDING  
& ANNEX BLOCK

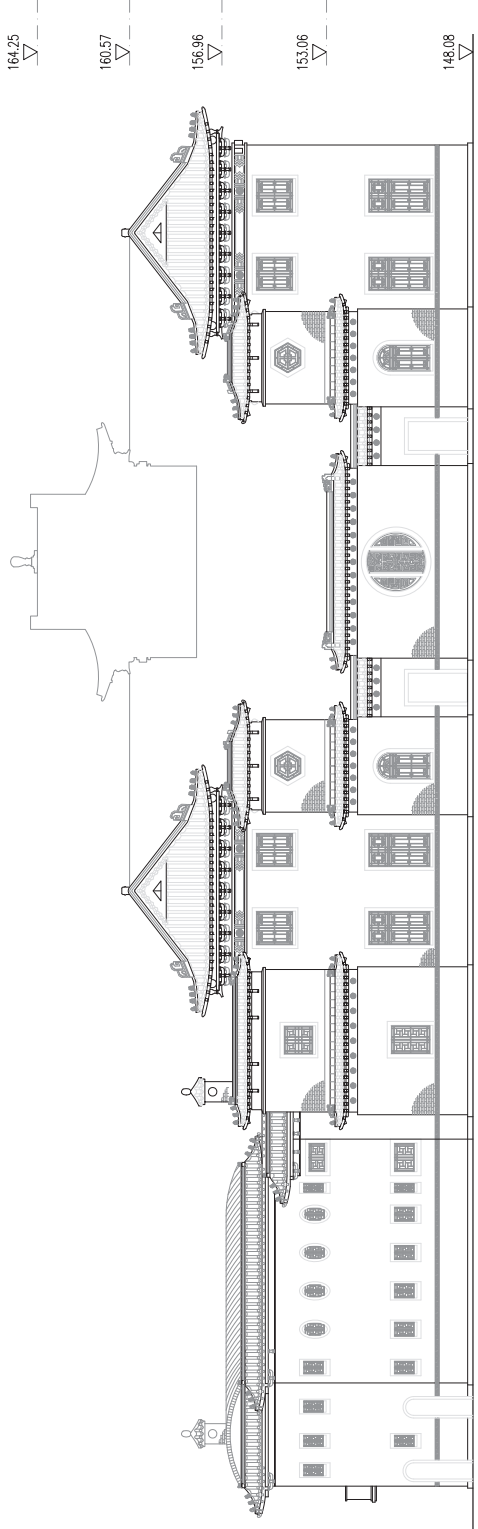
DRAWING NO.

KYL-07

SCALE

1:100 @ A1

DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY
EH	TC	NL

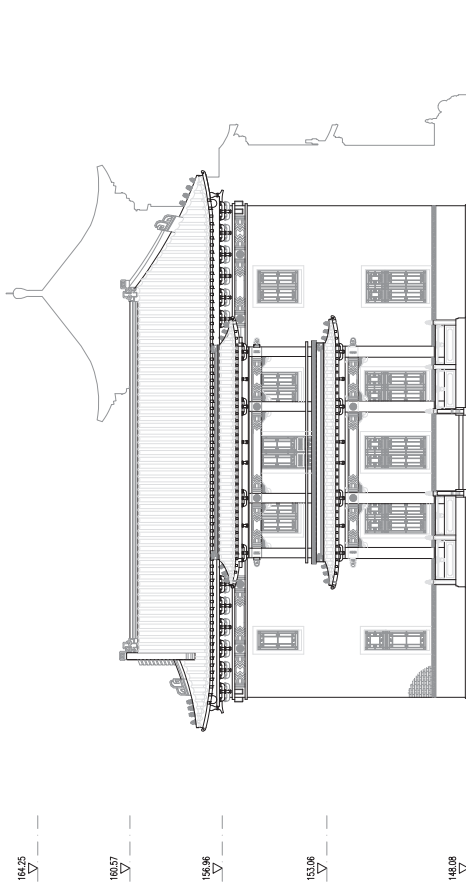




ASD REFERENCE

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE.



REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DESIGNED BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測繪顧問有限公司

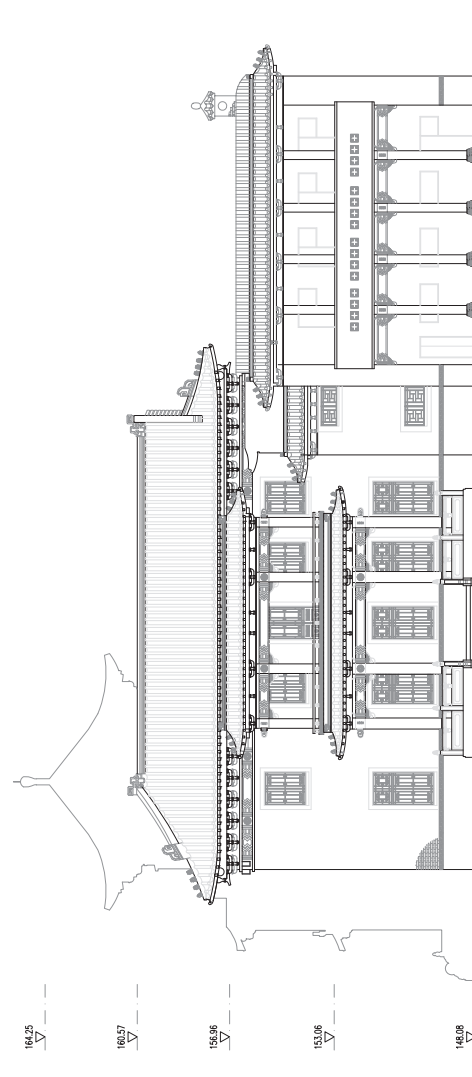
PROJECT NAME	RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI
ADDRESS OF SITE	KING YIN LEI 45 STUBBS ROAD, HONG KONG
DRAWING TITLE	EAST ELEVATION OF MAIN BUILDING
DRAWING NO.	KYL-08
REV.	1
SCALE	1:100 @ A1
DRAWN BY	EH
CHECKED BY	TC
APPROVED BY	NL



ASB REFERENCE

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE.



REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DESIGNED BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測繪顧問有限公司

PROJECT NAME	RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI
ADDRESS OF SITE	KING YIN LEI
	45 STUBBS ROAD, HONG KONG
DRAWING TITLE	WEST ELEVATION OF MAIN BUILDING
DRAWING NO.	KYL-09
REV.	1
SCALE	1:100 @ A1
DRAWN BY	EH
CHECKED BY	TC
APPROVED BY	NL



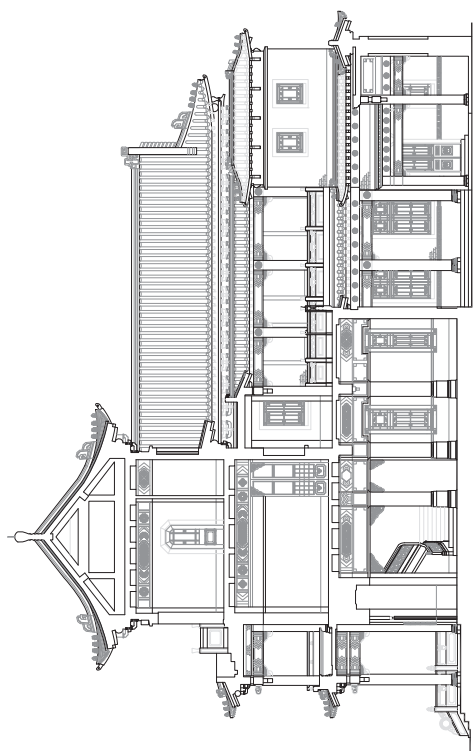


ASD REFERENCE

-

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE



16,25  
▽

16,57  
▽

15,96  
▽

15,06  
▽

14,08  
▽ 47,57

0 2 4 10M

REVISIONS

NO. DESCRIPTION DATE DRAWN BY CHECKED BY

NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測繪顧問有限公司

PROJECT NAME

RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE

KING YIN LEI

45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE

SECTION 1-1 OF MAIN BUILDING

DRAWING NO.

KYL-10

REV.

1

SCALE

1:100 @ A1

DRAWN BY

EH

CHECKED BY

TC

APPROVED BY

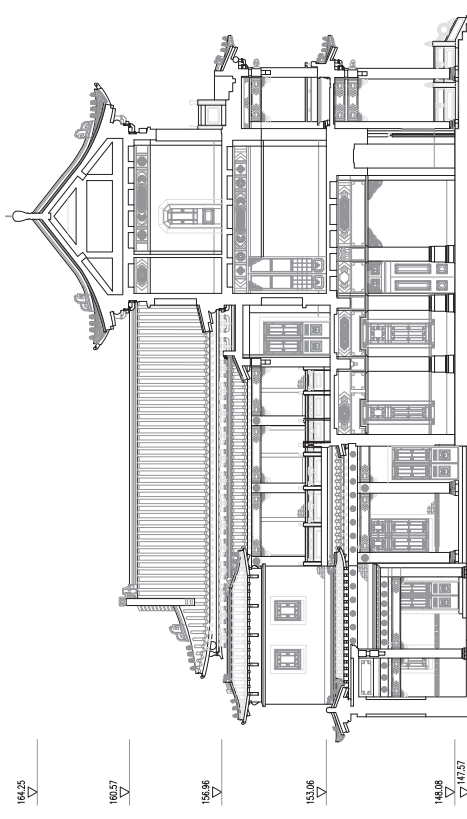
NL



ASB REFERENCE

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE.



REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測量顧問有限公司

PROJECT NAME	RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI
ADDRESS OF SITE	KING YIN LEI
	45 STUBBS ROAD, HONG KONG
DRAWING TITLE	SECTION 2-2 OF MAIN BUILDING
DRAWING NO.	KYL-11
REV.	1
SCALE	1:100 @ A1
DRAWN BY	EH
CHECKED BY	TC
APPROVED BY	NL





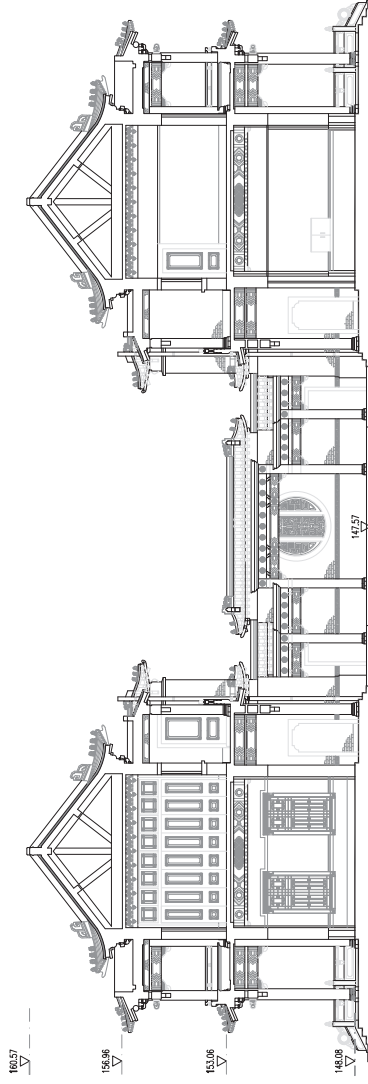


ASD REFERENCE

-

NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE.



REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE	DESIGNED BY	CHECKED BY



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

**ample**  
SURVEYOR SERVICES LIMITED  
安普測量顧問有限公司

PROJECT NAME  
RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE  
KING YIN LEI  
45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE  
SECTION 4-4 OF MAIN BUILDING

DRAWING NO.  
KYL-13

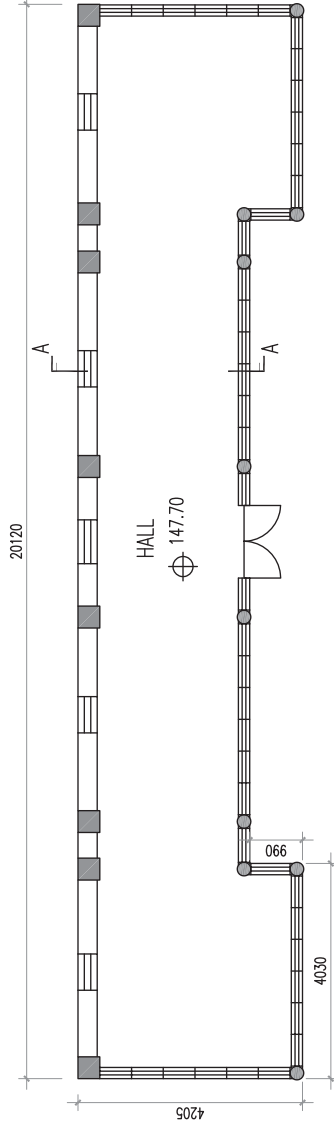
SCALE  
1:100 @ A1

DRAWN BY  
EH

CHECKED BY  
TC

APPROVED BY  
NL





GROUND FLOOR PLAN OF SUBSIDIARY BUILDING



ROOF PLAN OF SUBSIDIARY BUILDING



PRODUCED BY:



NOTES:  
The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site and issued by authorized land surveyor.

PROJECT:  
King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:  
FLOOR PLAN OF SUBSIDIARY BUILDING

DRAWING NO.:  
KYL-14

SCALE:  
1 : 100 (A3)

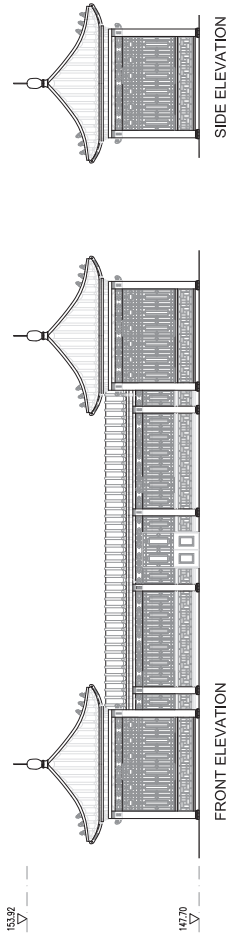




ASB REFERENCE

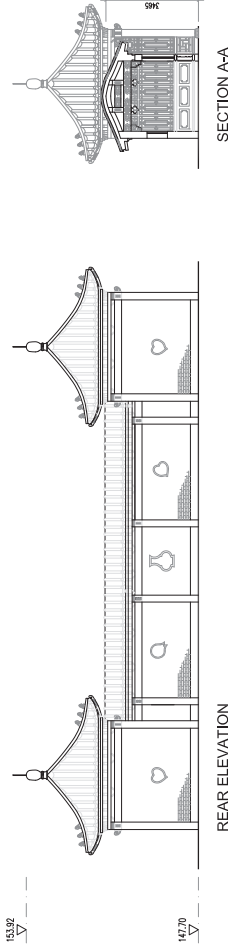
NOTES

DO NOT SCALE  
MEASUREMENTS SHOULD BE VERIFIED ON  
SITE



FRONT ELEVATION

SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

SECTION A-A



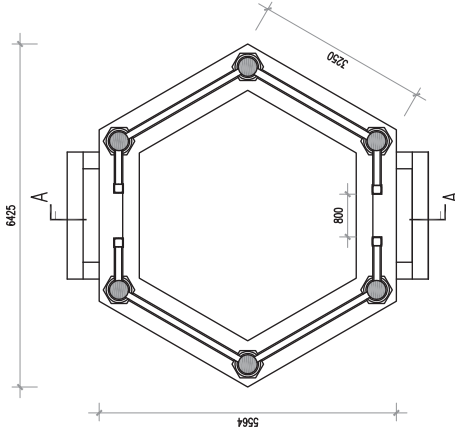
REVISIONS	NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



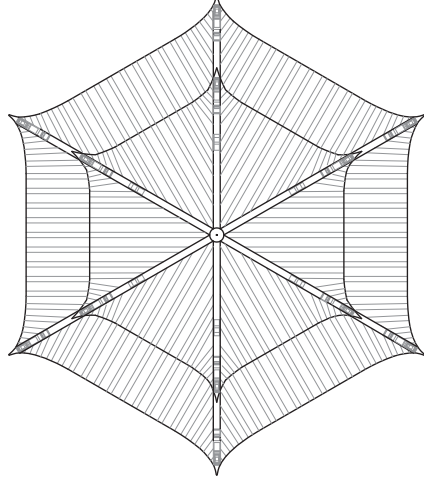
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT



PROJECT NAME	RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI
ADDRESS OF SITE	KING YIN LEI
	45 STUBBS ROAD, HONG KONG
DRAWING TITLE	ELEVATIONS AND SECTIONS OF SUBSIDIARY BUILDING
DRAWING NO.	KYL-15
REV.	1
SCALE	1:100 @ A1
DRAWN BY	EH
CHECKED BY	TC
APPROVED BY	NL

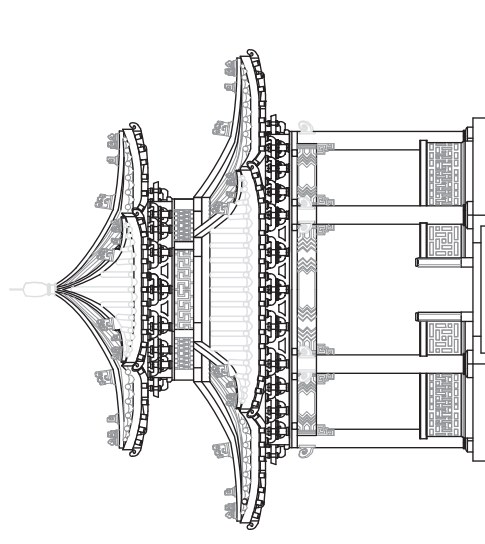


PLAN OF PAVILION



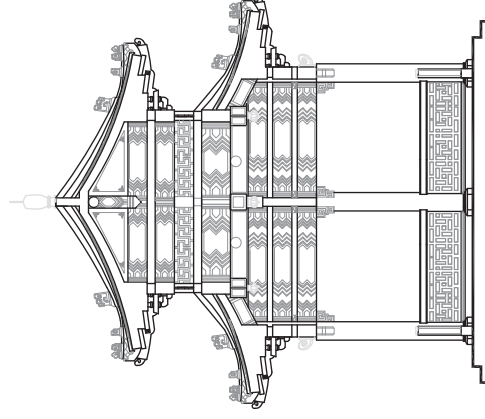
ROOF PLAN OF PAVILION

156.23



ELEVATION

147.59



SECTION A-A



PRODUCED BY:



PROJECT:

King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:

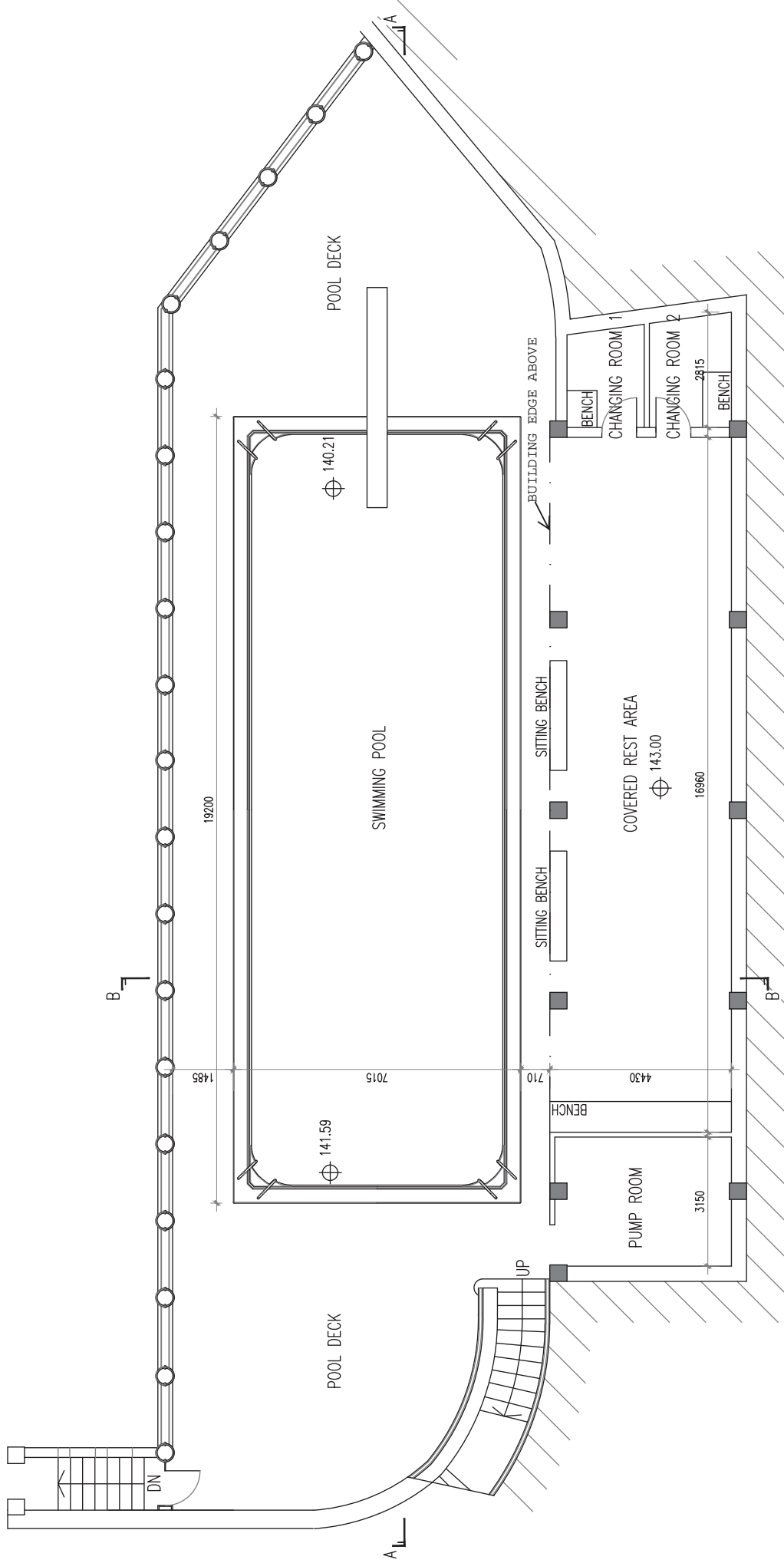
FLOOR PLAN, ELEVATION AND SECTION OF PAVILION

SCALE:

1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

KYL-16



0 1 2 5M



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:  
**ample**  
 SURVEYING SERVICES LIMITED  
 宏理測量顧問有限公司

NOTES:  
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimensions and details by authorized land surveyor.

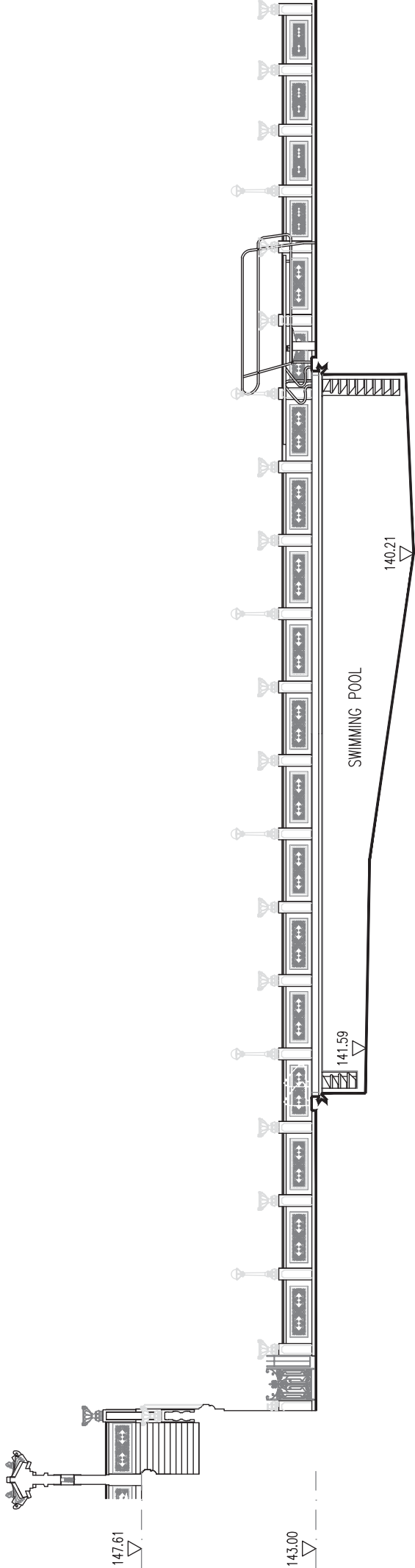
PROJECT:  
**King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong**

DRAWING TITLE:  
**SECTIONS OF SWIMMING POOL & COVERED REST AREA**

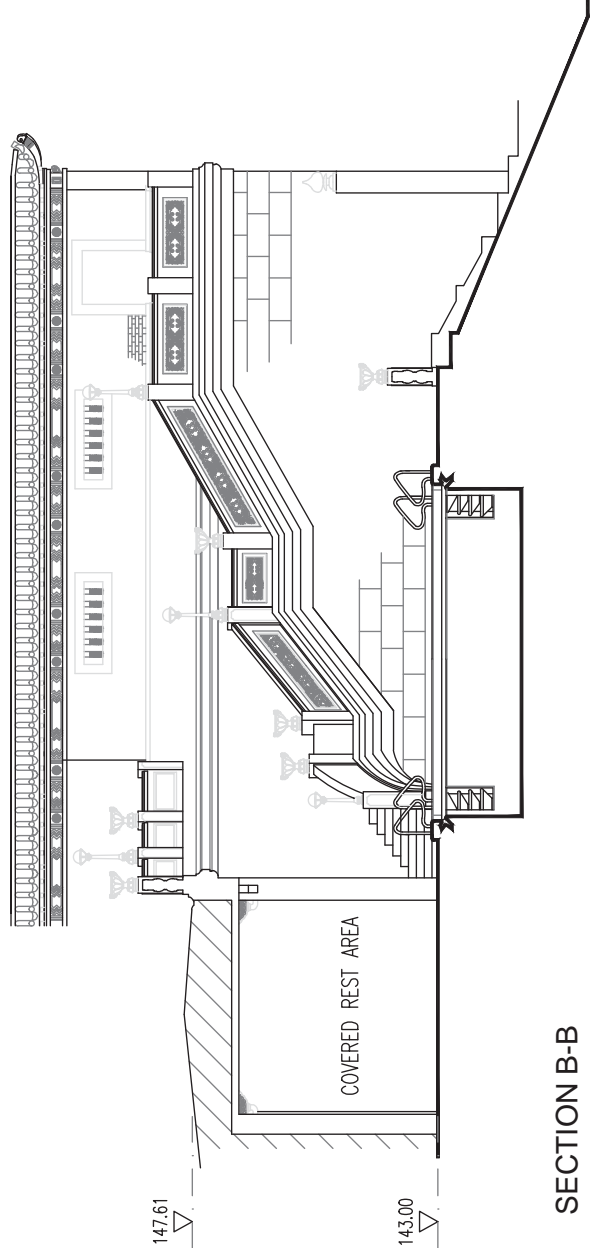
SCALE:  
 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

**KYL-17**



SECTION A-A



SECTION B-B



PRODUCED BY:



NOTES:  
The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimensions and layout by authorized land surveyor.

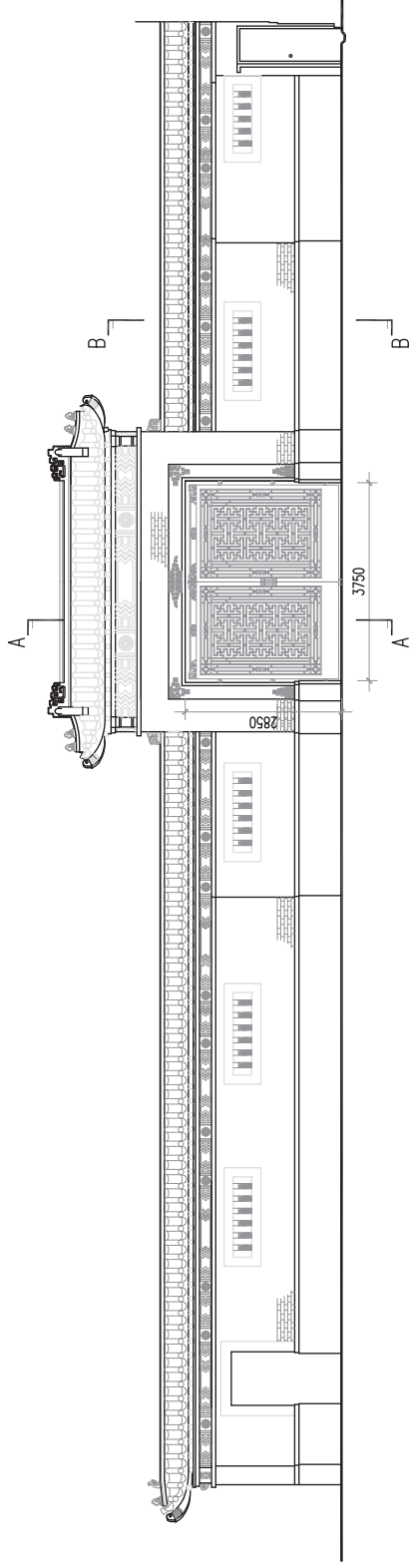
PROJECT:  
King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:  
SECTIONS OF SWIMMING POOL & COVERED REST AREA

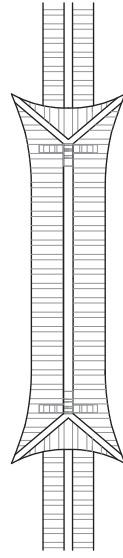
SCALE:  
1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

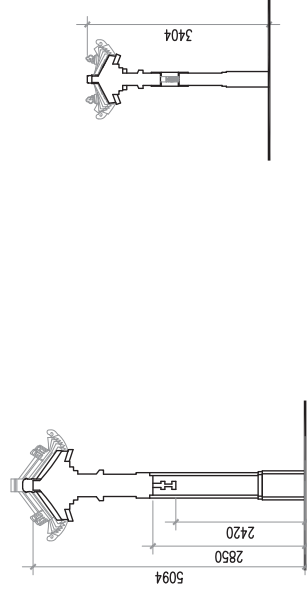
KYL-18



NORTH ELEVATION OF INTERIOR GATEWAY



ROOF PLAN OF INTERIOR GATEWAY



SECTION A-A

SECTION B-B

0 1 2 5M



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



NOTES:  
The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site and issued by authorized land surveyor.

PROJECT:

King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

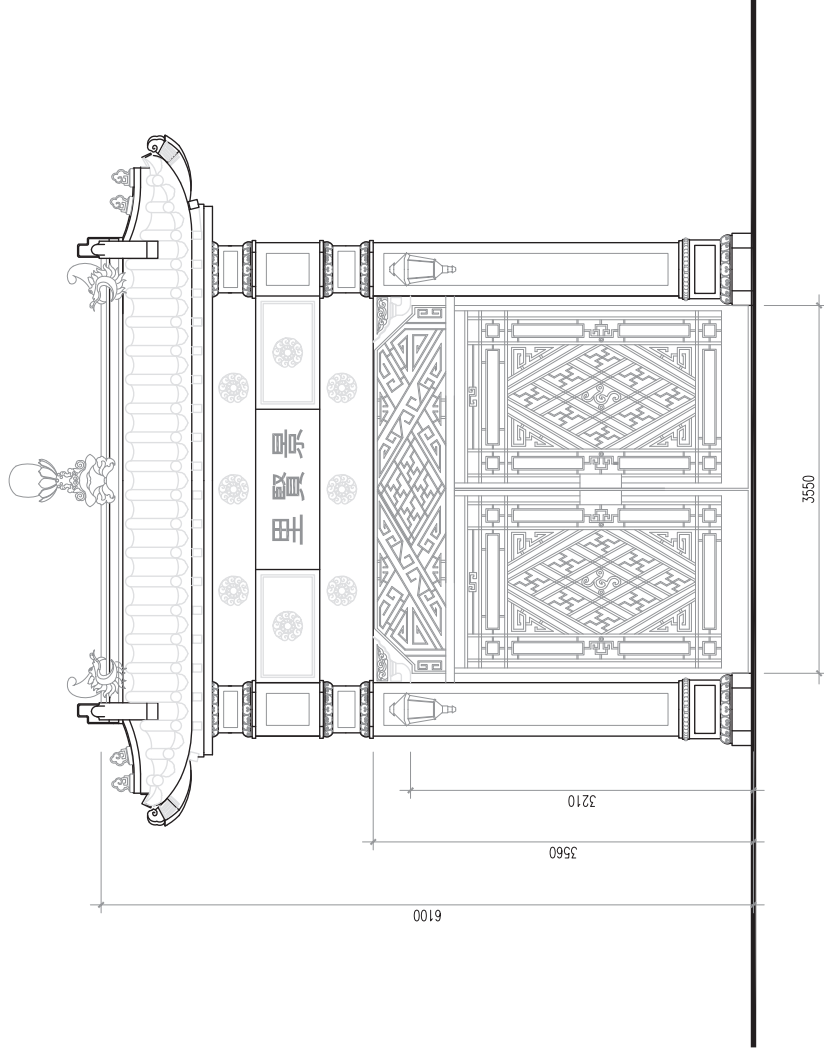
DRAWING TITLE:  
PLAN, ELEVATION AND SECTIONS OF INTERIOR GATEWAY

SCALE:  
1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

KYL-19





ELEVATION OF EXTERIOR GATEWAY



PRODUCED BY:



NOTES:  
The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site and issued by the surveyor and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:  
King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:

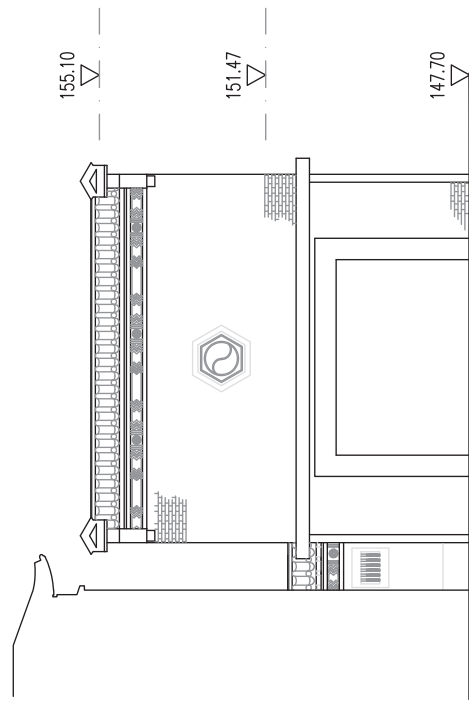
ELEVATION OF EXTERIOR GATEWAY

SCALE:

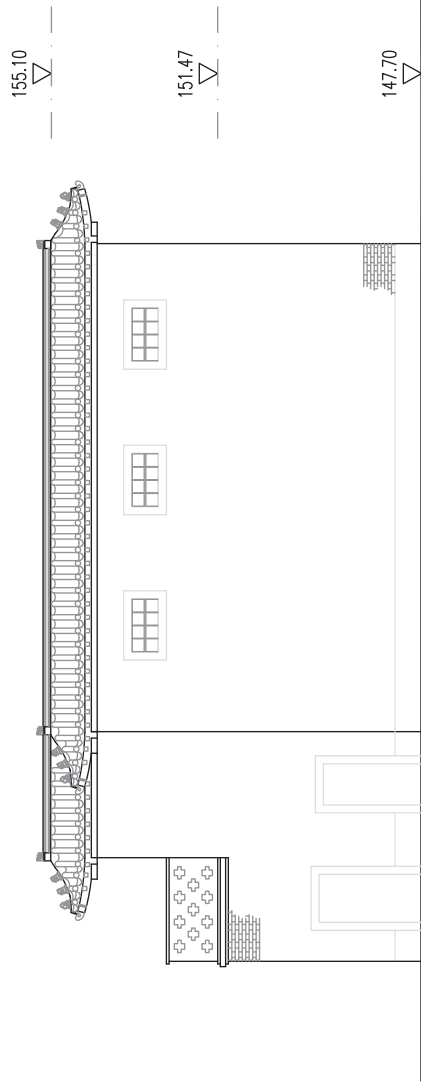
1 : 50 (A3)

DRAWING NO.:

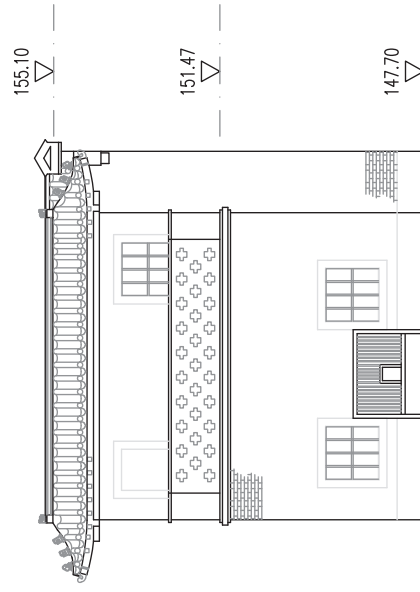
KYL-20



FRONT ELEVATION



SOUTH EAST ELEVATION



REAR ELEVATION

0 1 2 5M

PRODUCED BY:



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site and issued by authorized land surveyor.

PROJECT:  
King Yin Lei, 45 Stubbs Road, Hong Kong

DRAWING TITLE:  
ELEVATIONS OF GARAGE

SCALE:  
1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

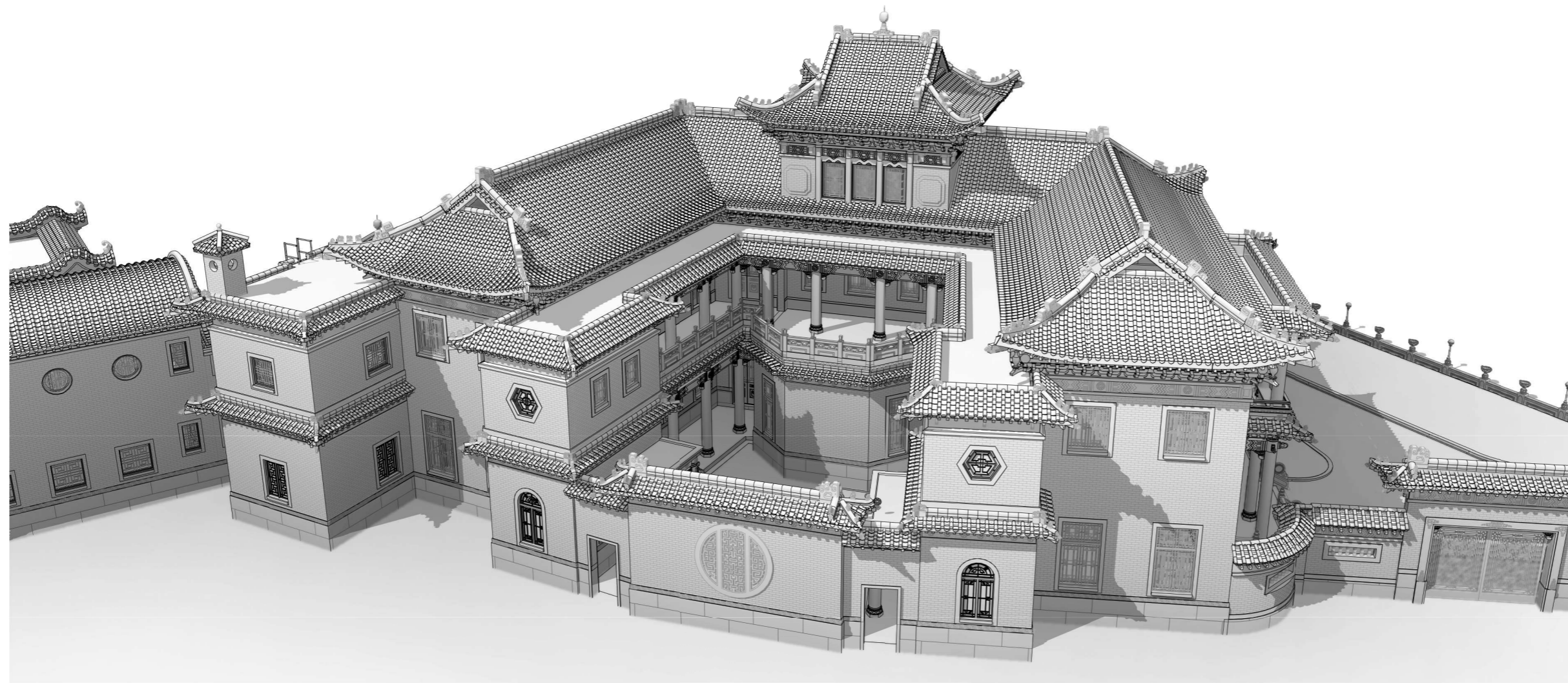
KYL-21

CLIENT

**建築署**  
ARCHITECTURAL SERVICES  
DEPARTMENT  
PROPERTY SERVICES BRANCH

TANG & AU LAND SURVEYORS LIMITED  
ROOM 502, KEADER CENTRE,  
NO.129 ON LOK ROAD, YUEN LONG, N.T.

# MAKING OF COMPUTER 3D MODELS USING PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN



## KING YIN LEI

### 45 STUBBS ROAD, HONG KONG

0 2019.11.18 FIRST ISSUE  
REVISIONS

PROJECT  
MAKING OF COMPUTER 3D MODELS USING  
PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN  
KING YIN LEI

DRAWING TITLE  
**COVER PAGE**

PROJECT NO. DATE  
HRT-05/2019 2019.11.18

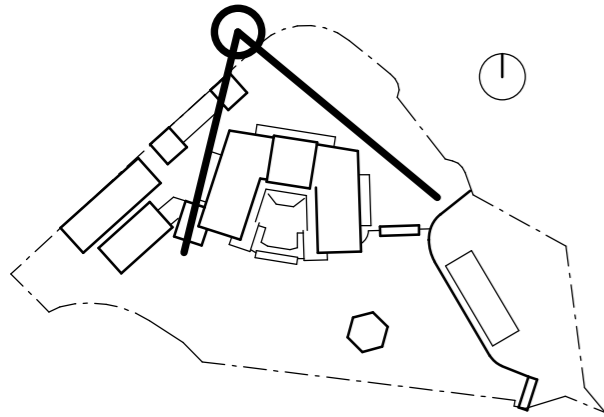
SCALE CHECKED BY  
@ A3 -

APPROVED BY

DRAWING NO.  
**KYL-0GE-0000**

ISSUE DATE REVISION  
2019.11.18 0

THE DESIGN AND CONTENT OF THIS DRAWING ARE COPYRIGHT OF THIS OFFICE. NO PART OF THE DRAWING AND DESIGN CONTAINED HEREIN MAY BE REPRODUCED WITHOUT PRIOR CONSENT OF THE OFFICE. DO NOT TAKE DIRECT MEASUREMENTS FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE. THE DRAWING TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELATED DOCUMENTS. ANY DISCREPANCY FOUND SHALL BE NOTIFIED TO THIS OFFICE IMMEDIATELY.



MAIN BUILDING

TO SWIMMING POOL

TO INTERIOR GATE  
 AND EXIT

FRONT GARDEN

SUBSIDIARY  
 BUILDING

TO ANNEX BLOCK  
 & GARAGE

1	2019.11.26	REVISION 1
0	2019.11.18	FIRST ISSUE

REVISIONS

PROJECT  
 MAKING OF COMPUTER 3D MODELS USING  
 PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN  
**KING YIN LEI**

DRAWING TITLE  
**3D PERSPECTIVE 01**

PROJECT NO. DATE  
 HRT-05/2019 2019.11.18

SCALE CHECKED BY  
 @ A3 -

APPROVED BY

DRAWING NO.  
**KYL-5PR-5001**

ISSUE DATE REVISION  
 2019.11.26 1

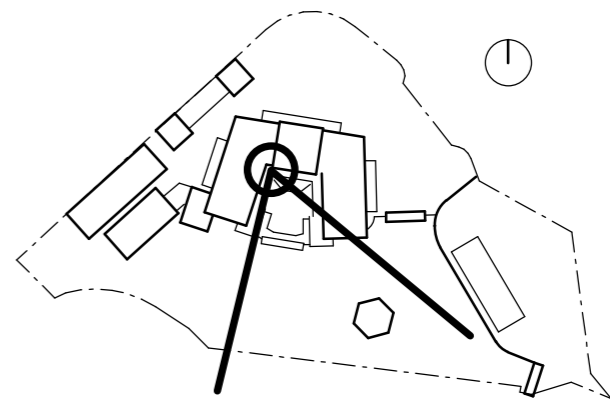
THE DESIGN AND CONTENT OF THIS DRAWING  
 ARE COPYRIGHT OF THIS OFFICE. NO PART OF  
 THE DRAWING AND DESIGN CONTAINED HEREIN  
 MAY BE REPRODUCED WITHOUT PRIOR CONSENT  
 OF THE OFFICE. DO NOT TAKE DIRECT  
 MEASUREMENTS FROM THIS DRAWING. ALL  
 DIMENSIONS TO BE CHECKED AND VERIFIED ON  
 SITE. THE DRAWING TO BE READ IN  
 CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELATED  
 DOCUMENTS. ANY DISCREPANCY FOUND SHALL  
 BE NOTIFIED TO THIS OFFICE IMMEDIATELY.

**1 3D PERSPECTIVE 01**

CLIENT

建築署  
ARCHITECTURAL SERVICES  
DEPARTMENT  
PROPERTY SERVICES BRANCH

TANG & AU LAND SURVEYORS LIMITED  
ROOM 502, KEADER CENTRE,  
NO.129 ON LOK ROAD, YUEN LONG, N.T.



MAIN BUILDING



1	2019.11.26	REVISION 1
0	2019.11.18	FIRST ISSUE

PROJECT  
MAKING OF COMPUTER 3D MODELS USING  
PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN  
KING YIN LEI

DRAWING TITLE  
**3D PERSPECTIVE 02**

PROJECT NO.	DATE
HRT-05/2019	2019.11.18

SCALE	CHECKED BY
@ A3	-

APPROVED BY

DRAWING NO.  
**KYL-5PR-5002**

ISSUE DATE	REVISION	1
2019.11.26		

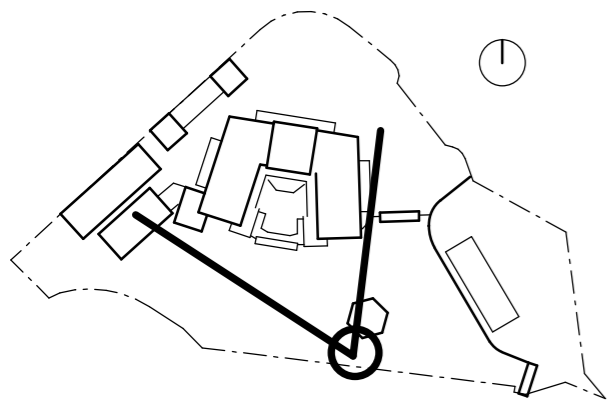
THE DESIGN AND CONTENT OF THIS DRAWING ARE COPYRIGHT OF THIS OFFICE. NO PART OF THE DRAWING AND DESIGN CONTAINED HEREIN MAY BE REPRODUCED WITHOUT PRIOR CONSENT OF THE OFFICE. DO NOT TAKE DIRECT MEASUREMENTS FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE. THE DRAWING TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELATED DOCUMENTS. ANY DISCREPANCY FOUND SHALL BE NOTIFIED TO THIS OFFICE IMMEDIATELY.

1 3D PERSPECTIVE 02

CLIENT

建築署  
ARCHITECTURAL SERVICES  
DEPARTMENT  
PROPERTY SERVICES BRANCH

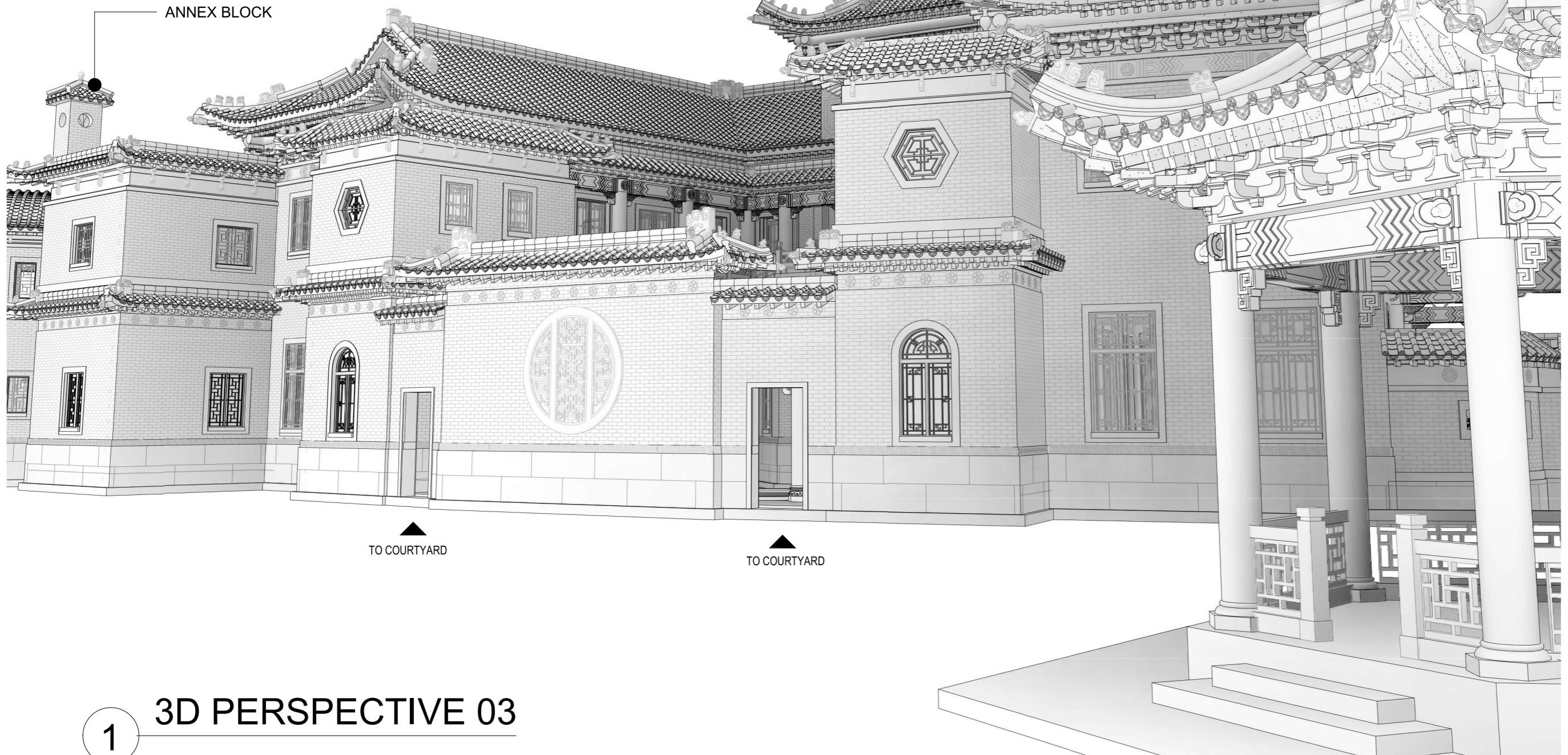
TANG & AU LAND SURVEYORS LIMITED  
ROOM 502, KEADER CENTRE,  
NO.129 ON LOK ROAD, YUEN LONG, N.T.



PAVILION

MAIN BUILDING

ANNEX BLOCK



TO COURTYARD

TO COURTYARD

0 2019.11.18 FIRST ISSUE  
REVISIONS

PROJECT  
MAKING OF COMPUTER 3D MODELS USING  
PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN  
KING YIN LEI

DRAWING TITLE  
3D PERSPECTIVE 03

PROJECT NO. DATE  
HRT-05/2019 2019.11.18

SCALE CHECKED BY  
@ A3 -

APPROVED BY

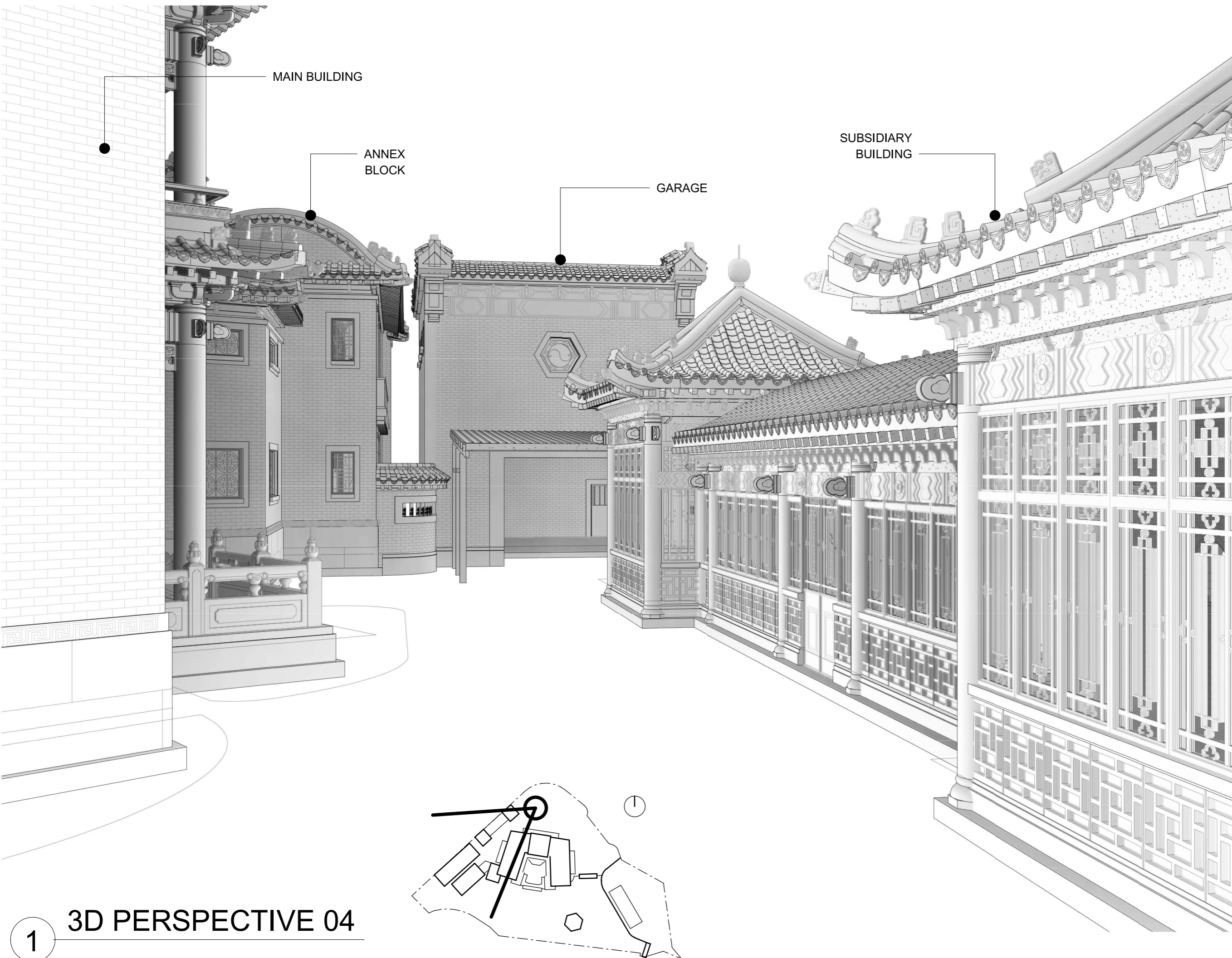
DRAWING NO.  
KYL-5PR-5003

ISSUE DATE REVISION  
2019.11.18 0

THE DESIGN AND CONTENT OF THIS DRAWING  
ARE COPYRIGHT OF THIS OFFICE. NO PART OF  
THE DRAWING AND DESIGN CONTAINED HEREIN  
MAY BE REPRODUCED WITHOUT PRIOR CONSENT  
OF THE OFFICE. DO NOT TAKE DIRECT  
MEASUREMENTS FROM THIS DRAWING. ALL  
DIMENSIONS TO BE CHECKED AND VERIFIED ON  
SITE. THE DRAWING TO BE READ IN  
CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELATED  
DOCUMENTS. ANY DISCREPANCY FOUND SHALL  
BE NOTIFIED TO THIS OFFICE IMMEDIATELY.

1

# 3D PERSPECTIVE 03



1

# 3D PERSPECTIVE 04

0 2019.11.18 FIRST ISSUE  
 REVISIONS

PROJECT  
 MAKING OF COMPUTER 3D MODELS USING  
 PHOTOGRAMMETRY / 3D LASER SCAN  
 KING YIN LEI

DRAWING TITLE  
**3D PERSPECTIVE 04**

PROJECT NO. DATE  
 HRT-05/2019 2019.11.18

SCALE CHECKED BY  
 @ A3 -

APPROVED BY

DRAWING NO.  
**KYL-5PR-5004**

ISSUE DATE REVISION  
 2019.11.18 0

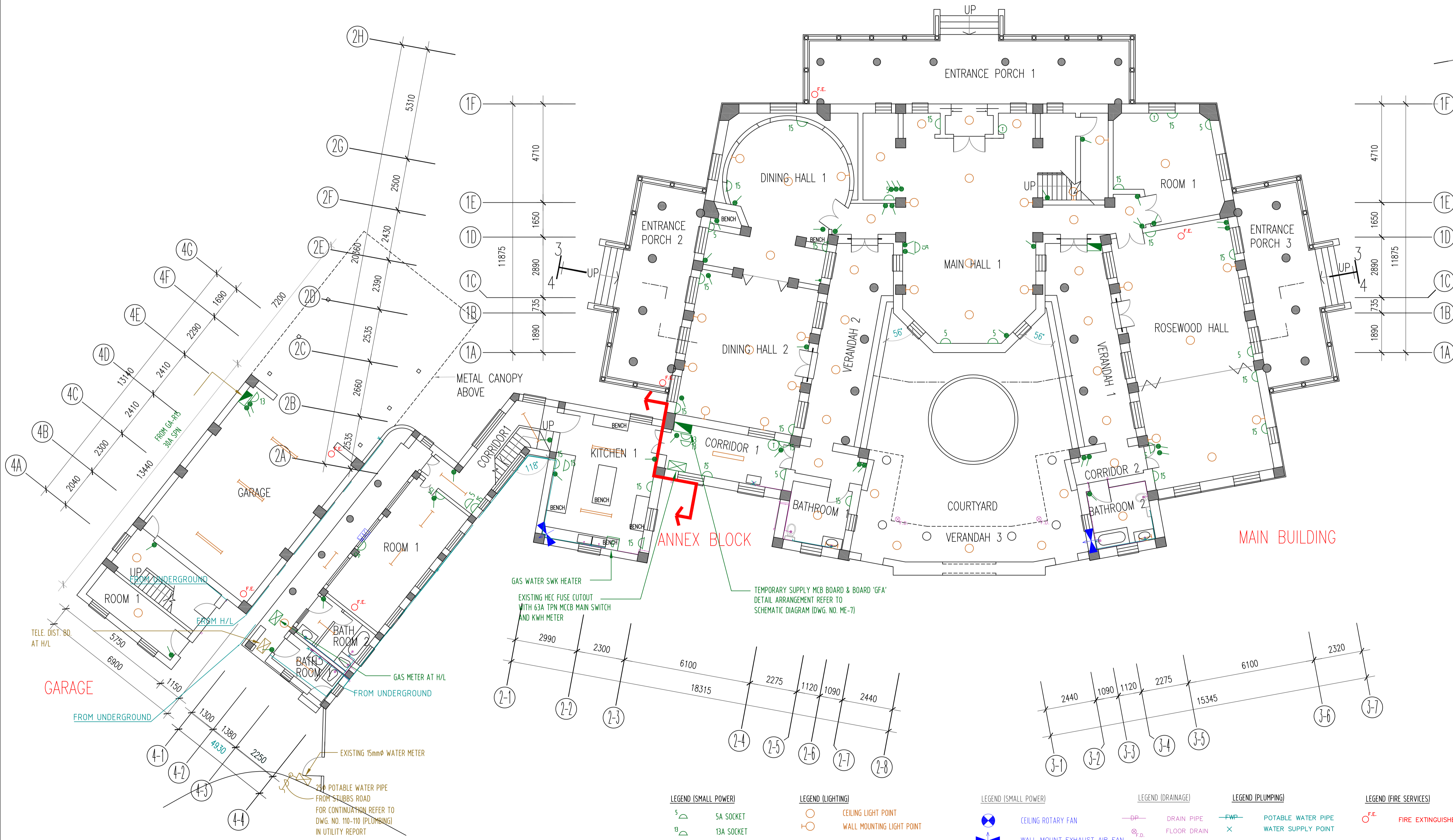
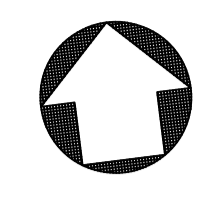
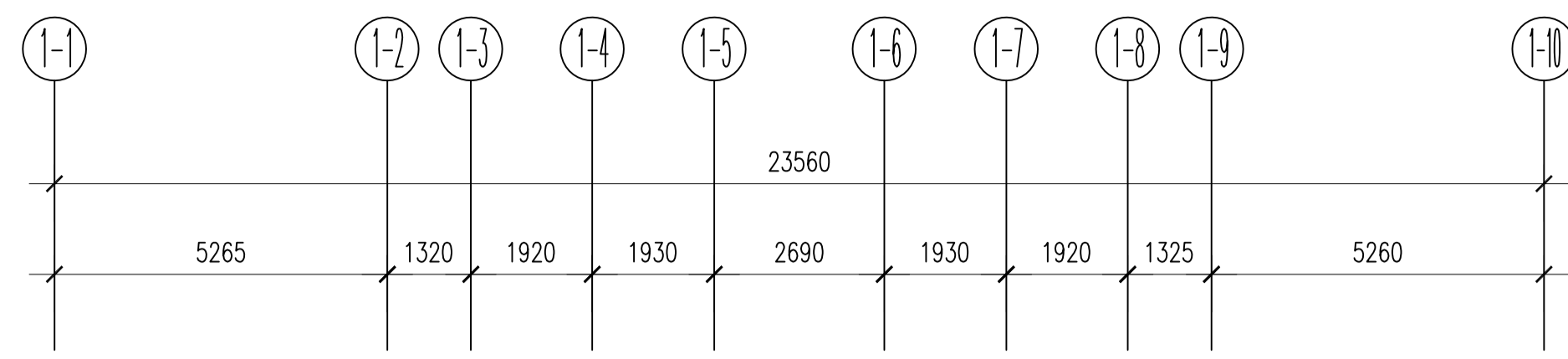
THE DESIGN AND CONTENT OF THIS DRAWING ARE COPYRIGHT OF THIS OFFICE. NO PART OF THE DRAWING AND DESIGN CONTAINED HEREIN MAY BE REPRODUCED WITHOUT PRIOR CONSENT OF THE OFFICE. DO NOT TAKE DIRECT MEASUREMENTS FROM THIS DRAWING. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE. THE DRAWING TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL OTHER RELATED DOCUMENTS. ANY DISCREPANCY FOUND SHALL BE NOTIFIED TO THIS OFFICE IMMEDIATELY.

附錄 V(B)  
屋宇裝備 圖則



**附錄 V(B)**  
**屋宇裝備測量圖則**

圖則編號	圖則名稱
ME-01	主樓、副樓及車庫屋宇裝備佈局圖 地下平面圖
ME-02	主樓、副樓及車庫屋宇裝備佈局圖 一樓平面圖
ME-03	主樓、副樓及車庫屋宇裝備佈局圖 二樓平面圖
ME-04	亭及廊屋屋宇裝備佈局圖
ME-05	用地屋宇裝備佈局圖 用地平面圖
ME-06	游泳池、更衣室及有蓋休憩處屋宇裝備佈局圖 二樓平面圖
ME-07	現有電力系統圖



- |  |   |   |  |  |  |
|--|---|---|--|--|--|
| <p><b>LEGEND (SMALL POWER)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5A SOCKET</li> <li>13A SOCKET</li> <li>15A SOCKET</li> <li>SWITCH</li> <li>TELEPHONE OUTLET</li> <li>MCB BOARD</li> <li>GAS POINT</li> </ul> | <p><b>LEGEND (LIGHTING)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CEILING LIGHT POINT</li> <li>WALL MOUNTING LIGHT POINT</li> <li>CEILING FLUORESCENT FITTING</li> <li>WALL MOUNTED FLUORESCENT FITTING</li> </ul> | <p><b>LEGEND (SMALL POWER)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CEILING ROTARY FAN</li> <li>WALL MOUNT EXHAUST AIR FAN</li> <li>WINDOW MOUNT A/C</li> </ul> | <p><b>LEGEND (DRAINAGE)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DRAIN PIPE</li> <li>FLOOR DRAIN</li> <li>DRAIN POINT</li> </ul> | <p><b>LEGEND (PLUMBING)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>POTABLE WATER PIPE</li> <li>WATER SUPPLY POINT</li> </ul> | <p><b>LEGEND (FIRE SERVICES)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FIRE EXTINGUISHER</li> </ul> |
|--|---|---|--|--|--|

ASD REFERENCE				
-				
NOTES				
REVISIONS				
NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY
 <b>ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT</b>				
 <b>amplE</b> SURVEYOR SERVICES LIMITED 安普測量顧問有限公司				
PROJECT NAME				
RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI				
ADDRESS OF SITE				
KING YIN LEI				
45 STUBBS ROAD, HONG KONG				
DRAWING TITLE				
MAIN BUILDING, ANNEX BLOCK				
& GARAGE BUILDING SERVICE LAYOUT				
GROUND FLOOR PLAN				
DRAWING NO.				
ME-01				
REV.				
0				
SCALE				
1:100 @ A1				
DRAWN BY		CHECKED BY		APPROVED BY
EH		JW		RC



ASD REFERENCE

NOTES

REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



PROJECT NAME  
 RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE  
 KING YIN LEI  
 45 STUBBS ROAD, HONG KONG

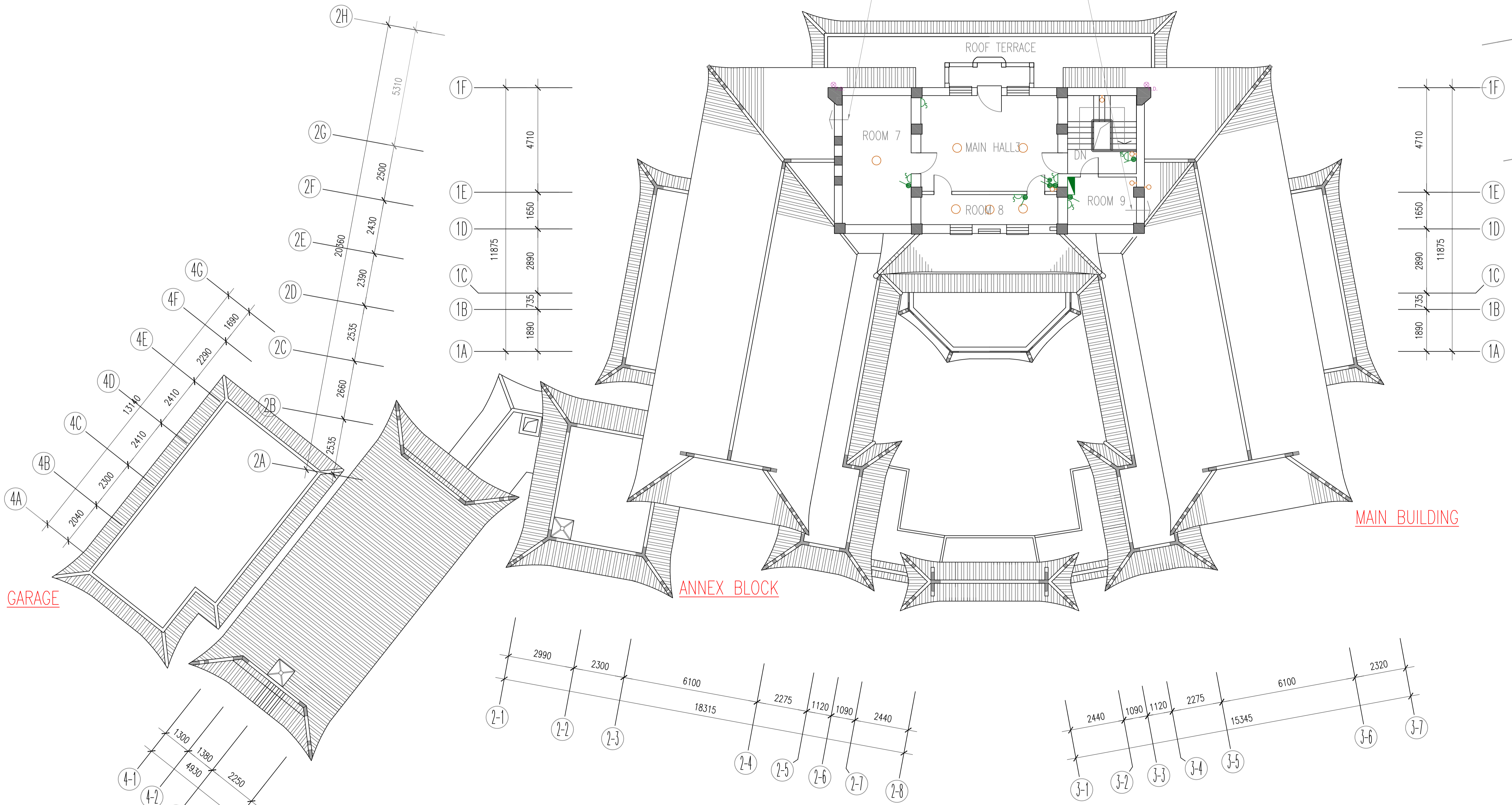
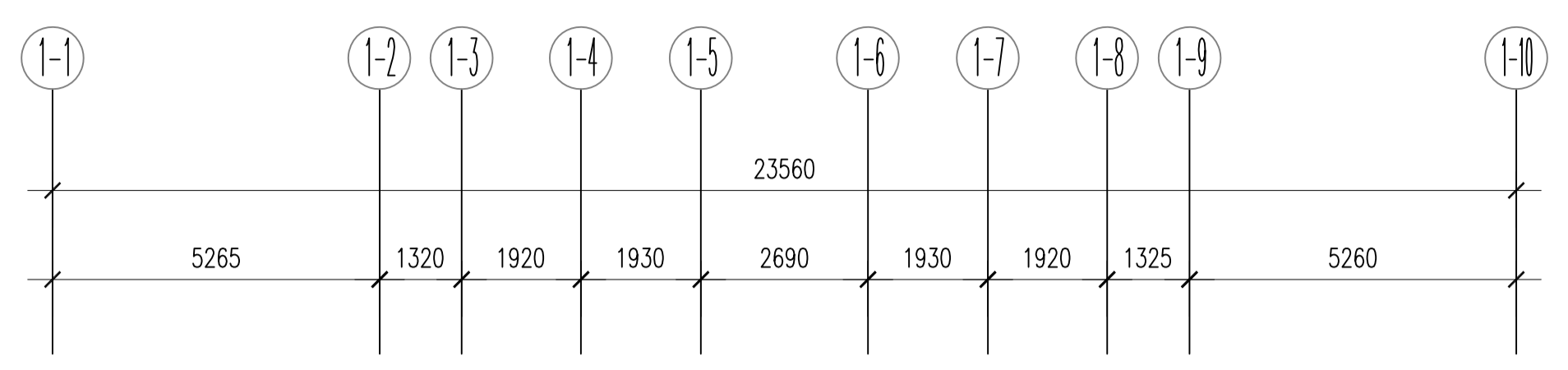
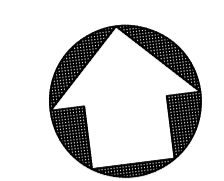
DRAWING TITLE  
 MAIN BUILDING, ANNEX BLOCK  
 & GARAGE BUILDING SERVICE LAYOUT

SECOND FLOOR PLAN

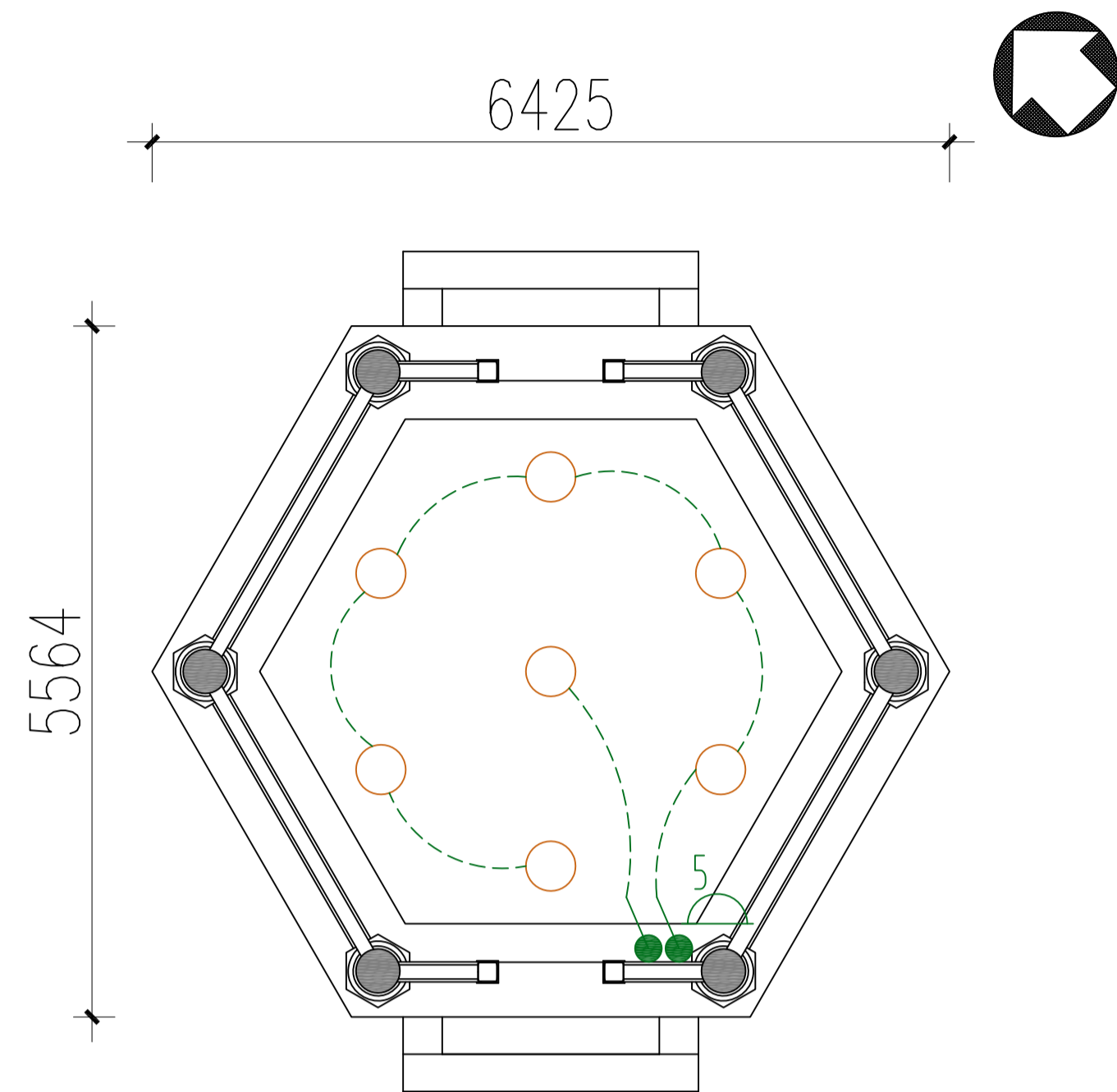
DRAWING NO. ME-03 REV. 0

SCALE  
 1:100 @ A1

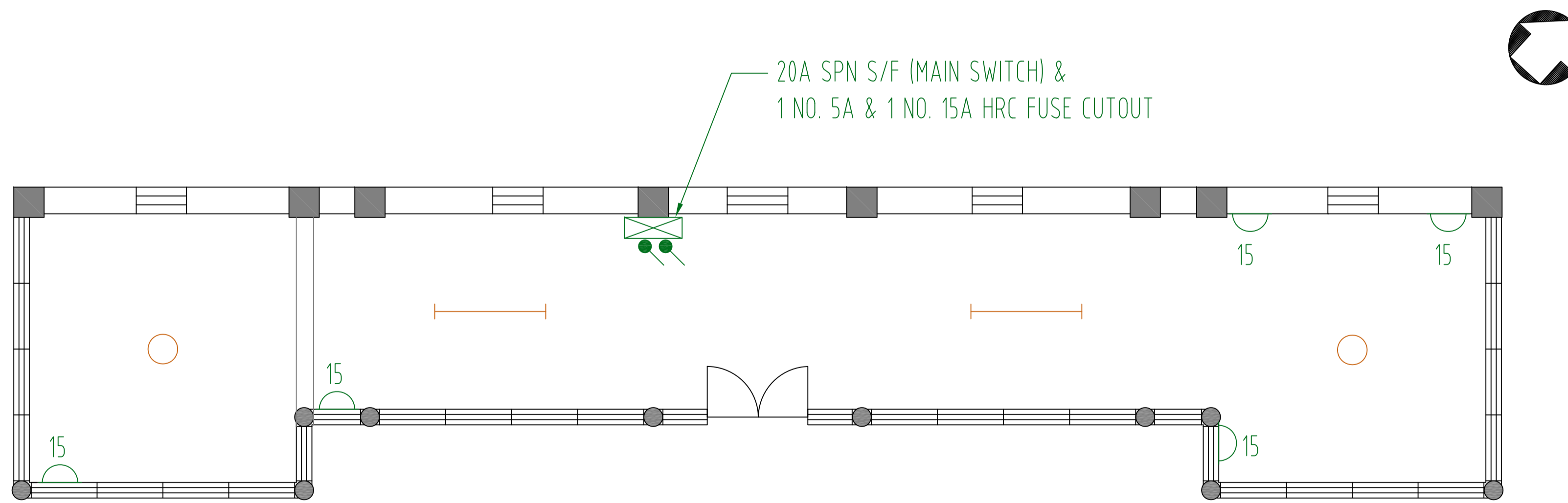
DRAWN BY EH CHECKED BY JW APPROVED BY RC



- LEGENDS (SMALL POWER)**
  - S 5A SOCKET
  - B 13A SOCKET
  - 5 15A SOCKET
  - SWITCH
  - TELEPHONE OUTLET
  - MLB BOARD
  - G GAS POINT
- LEGENDS (LIGHTING)**
  - CEILING LIGHT POINT
  - WALL MOUNTING LIGHT POINT
  - CEILING FLUORESCENT FITTING
  - WALL MOUNTED FLUORESCENT FITTING
- LEGENDS (SMALL POWER)**
  - CEILING ROTARY FAN
  - WALL MOUNT EXHAUST AIR FAN
  - WINDOW MOUNT A/C
- LEGENDS (PLUMINGS)**
  - DRAIN PIPE
  - FLOOR DRAIN
  - DRAIN POINT
- LEGENDS (PLUMINGS)**
  - POTABLE WATER PIPE
  - WATER SUPPLY POINT
- LEGENDS (FIRE SERVICES)**
  - FIRE EXTINGUISHER



PLAN OF PAVILION (SCALE: 1:50 @A1)



PLAN OF SUBSIDIARY BUILDING (SCALE: 1:50@A1)

- LEGEND**
- CEILING LIGHT POINT
  - POLE TOP FENCE LIGHT
  - WALL MOUNT LIGHT POINT
  - WEATHERPROOF FLUORESCENT FITTING
  - FLOOD LIGHT
  - 5A SOCKET
  - 15A SOCKET
  - 13A SOCKET
  - WEATHERPROOF TYPE SOCKET
  - LIGHT SWITCH
  - WALL MOUNT LIGHT
  - CLEANSING POINT
  - MCB BOARD

ASD REFERENCE

-

NOTES

REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY

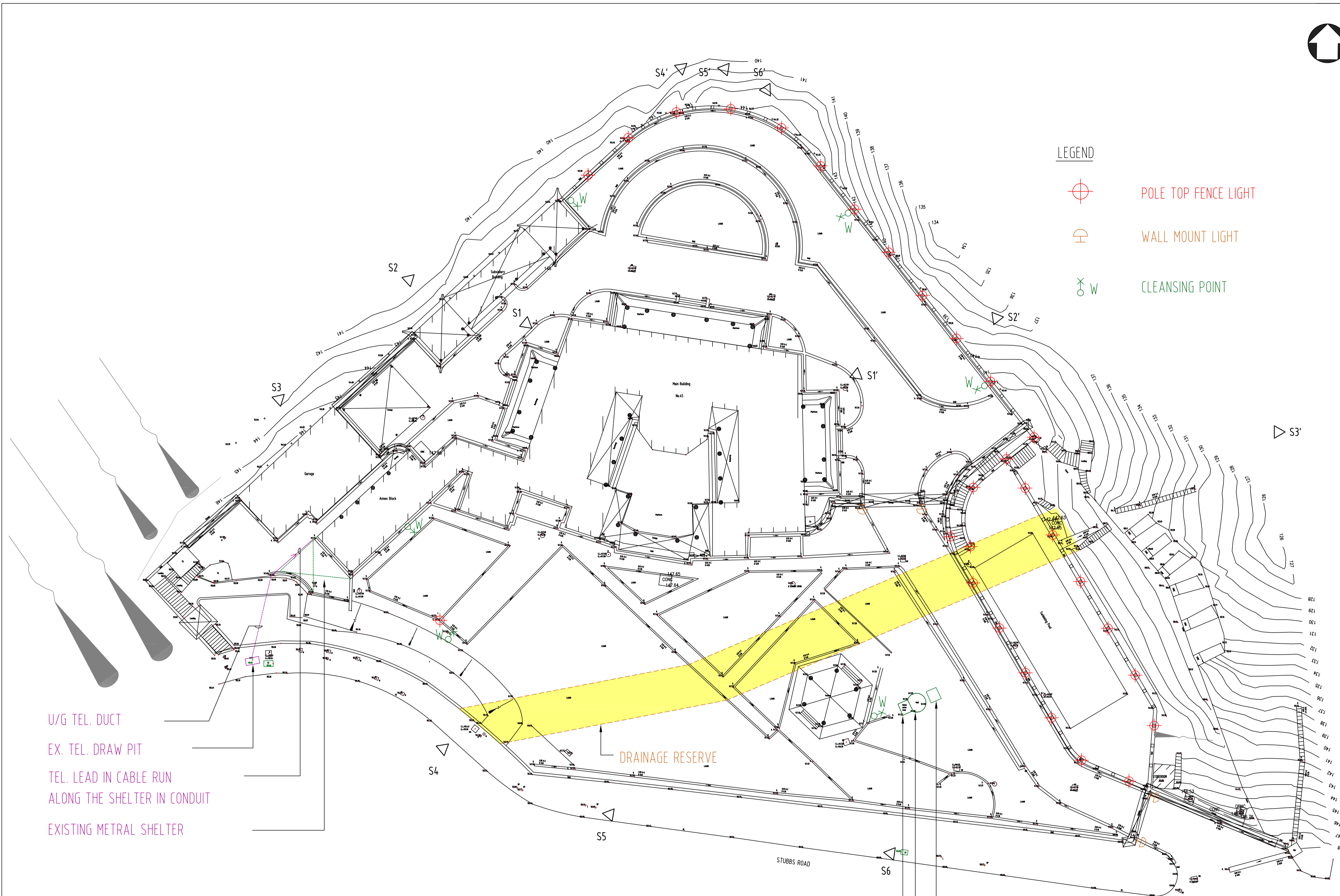


PROJECT NAME  
 RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE  
 KING YIN LEI  
 45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE  
 SUBSIDIARY BUILDING AND PAVILION  
 BUILDING SERVICES LAYOUT

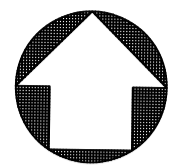
DRAWING NO.	REV.	
ME-04	0	
SCALE 1:50@A1		
DRAWN BY EH	CHECKED BY JW	APPROVED BY RC



U/G TEL. DUCT  
 EX. TEL. DRAW PIT  
 TEL. LEAD IN CABLE RUN  
 ALONG THE SHELTER IN CONDUIT  
 EXISTING METRAL SHELTER

DRAINAGE RESERVE

2 NOS. 500L. FIBREGLASS WATER TANK  
 EXISTING BOREWELL FOR CLEANSING  
 PNEUMATIC PUMP INSIDE EXISTING PUMP ROOM



**LEGEND**

- POLE TOP FENCE LIGHT
- WALL MOUNT LIGHT
- CLEANSING POINT

ASD REFERENCE

NOTES

REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

SURVEYOR SERVICES LIMITED  
 安普測量顧問有限公司

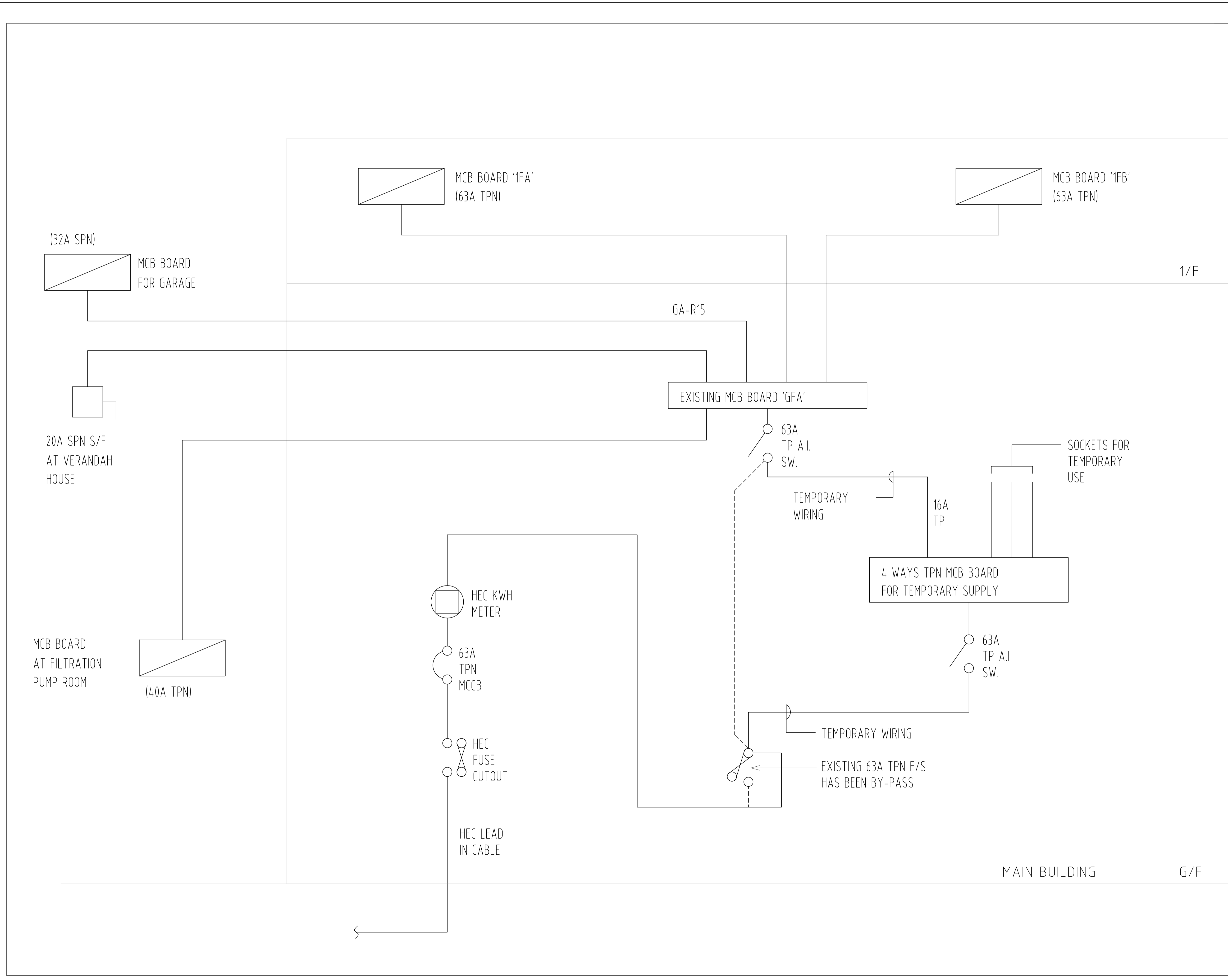
PROJECT NAME  
 RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI

ADDRESS OF SITE  
 KING YIN LEI  
 45 STUBBS ROAD, HONG KONG

DRAWING TITLE  
 SITE PLAN  
 BUILDING SERVICES LAYOUT

DRAWING NO.	REV.	
ME-05	0	
SCALE		
1:200@A1		
DRAWN BY	CHECKED BY	APPROVED BY
EH	JW	RC





ASD REFERENCE

NOTES

REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE	DRAWN BY	CHECKED BY



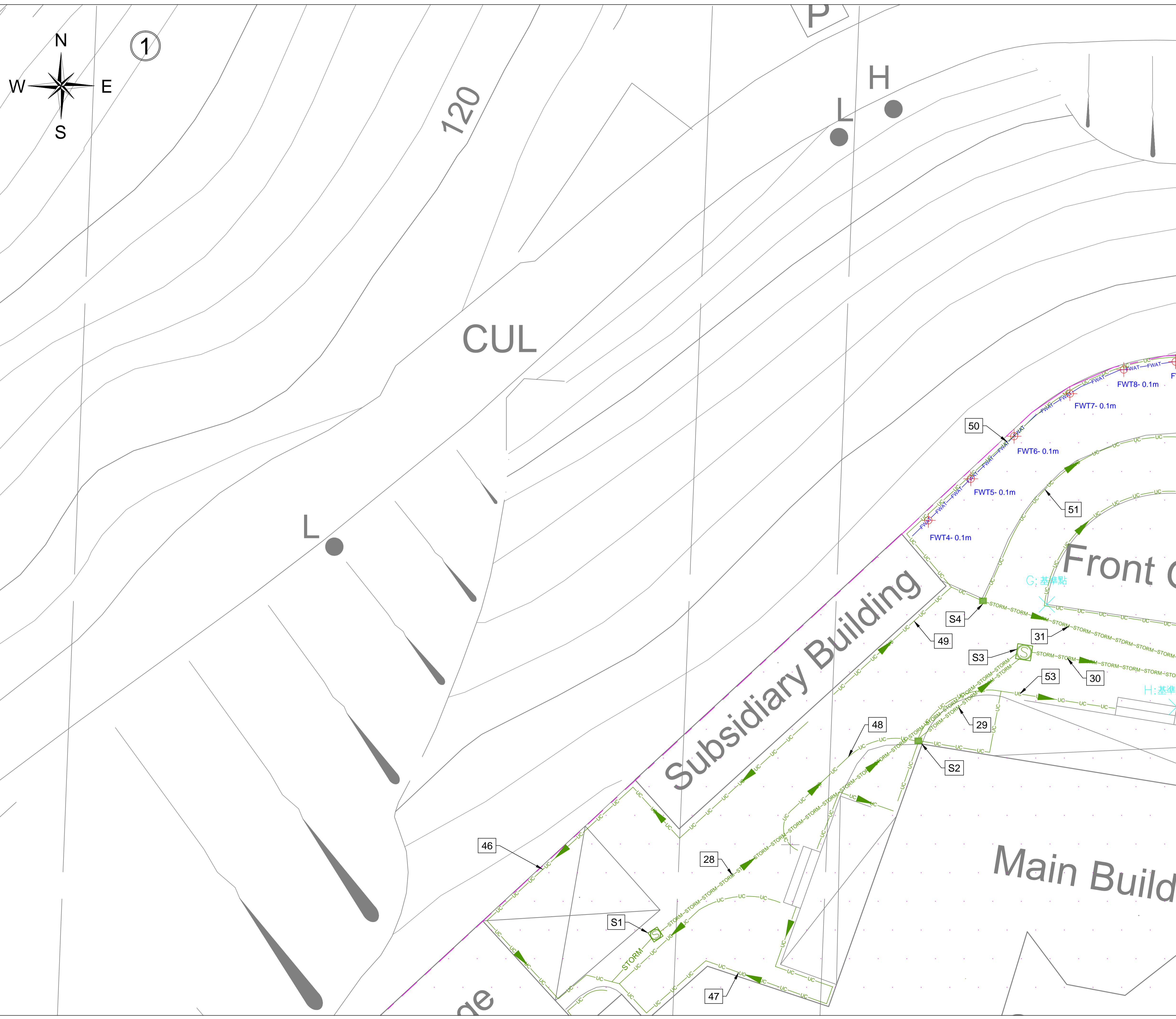
PROJECT NAME  
 RESOURCE KIT FOR KING YIN LEI  
 ADDRESS OF SITE  
 KING YIN LEI  
 45 STUBBS ROAD, HONG KONG  
 DRAWING TITLE  
 EXISTING ELECTRIC SCHEMATIC  
 DIAGRAM

DRAWING NO.	REV.	
ME-07	0	
SCALE NOT TO SCALE		
DRAWN BY EH	CHECKED BY JW	APPROVED BY RC



附錄 V(C)

地下公用設施 圖則



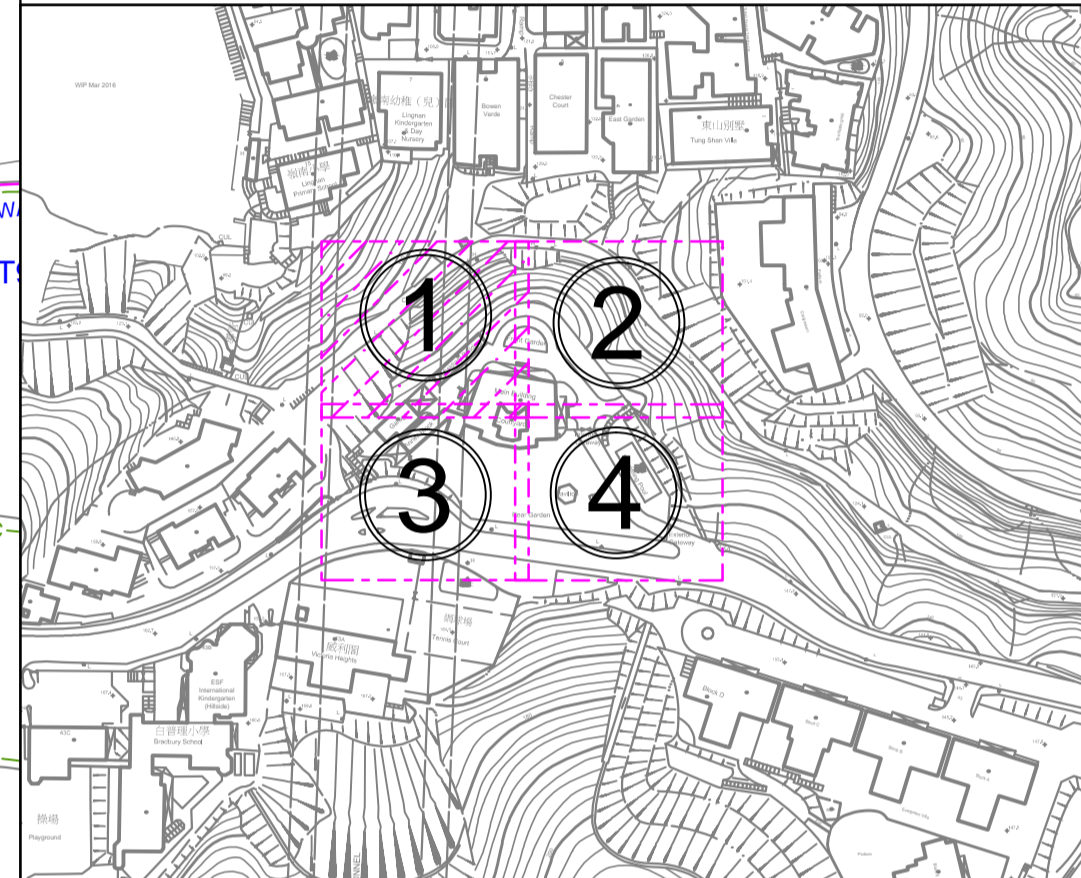
**注意！**

雖合資格人士已用儀器進行無源電纜探測，探測到供電商的帶電電纜位置，但因無源探測的深度只供參考，故此客人在開挖時仍要加倍小心。

除電纜外，可能還有其他地下設施，電線井，電訊線及線槽，如挖掘時要打鑿線井及地下石屎，請立即通知有關合資格人士到現場跟進，並作進一步探測及決定下一步合理工序。

**G** 高進顧問(香港)有限公司  
 GORGEOUS CONSULTANT (HK) LTD.

Tel: (+852) 2733 6177 Fax: (+852) 3020 6203  
 Website: www.gorgeousconsultant.com



**LEGEND :**

— ELEC —	Electric Cable	●	Lamppost
— LV —	Cable (Low Voltage)	●	Fire Hydrant
— PL —	Public Lighting Cable	□	Water Valve
— HKT —	HKT/PCCW Cable	□	Water Valve Pit
— GAS —	Gas Pipe	□	Gas Valve
— F WAT —	Fresh Water Pipe	□	Gas Pit
— STORM —	Storm Water Pipe	□	Storm Manhole
— FOUL —	Foul Water Pipe	□	Storm Manhole
— UN —	Unclassified Utility Line	□	Foul Manhole
— U-C —	U-Channel	□	Unclassified Manhole
—	Survey Boundary	□	HKT Pit
—	Storm Water Box Culvert	□	PCCW
—	Cable Trench	□	PL
—	Deadend	□	Public Lighting Pit
●	Down Pipe	□	E&M
		□	ATC
		□	Earth Pit
		□	Catch-Pit
		□	Gully
		□	Chamber

Project Title:  
 Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme  
 King Yin Lei  
 Resource Kit

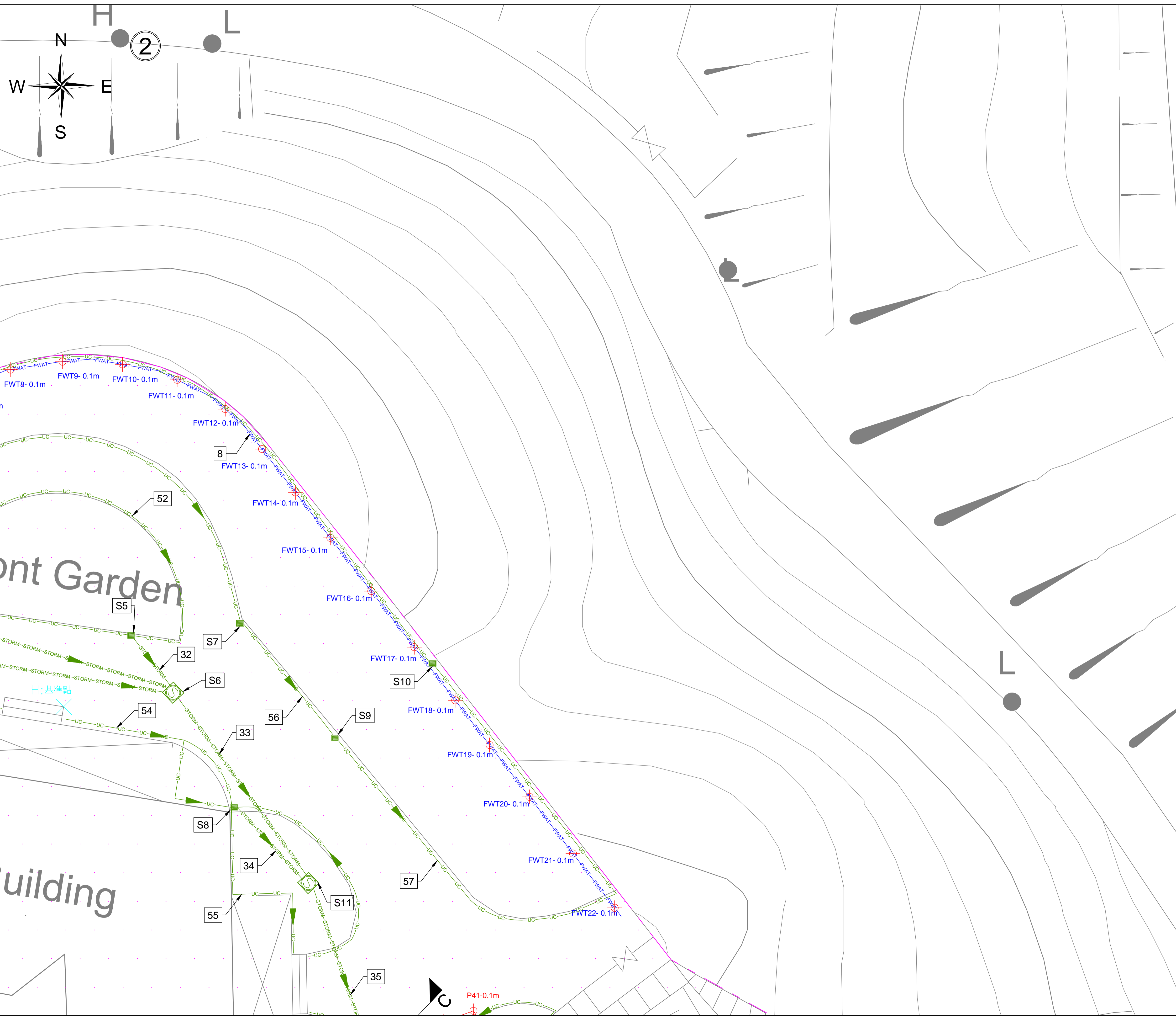
Drawing Title: Utilities Mapping Drawings

UNIT OF ALL SHOWN IS IN METER

MAP No.: 11-SW-20A  
 11-SW-20B

Scale: 1:100(A1)

Drawing No.: ASSL-KYL-CD-001-DW01

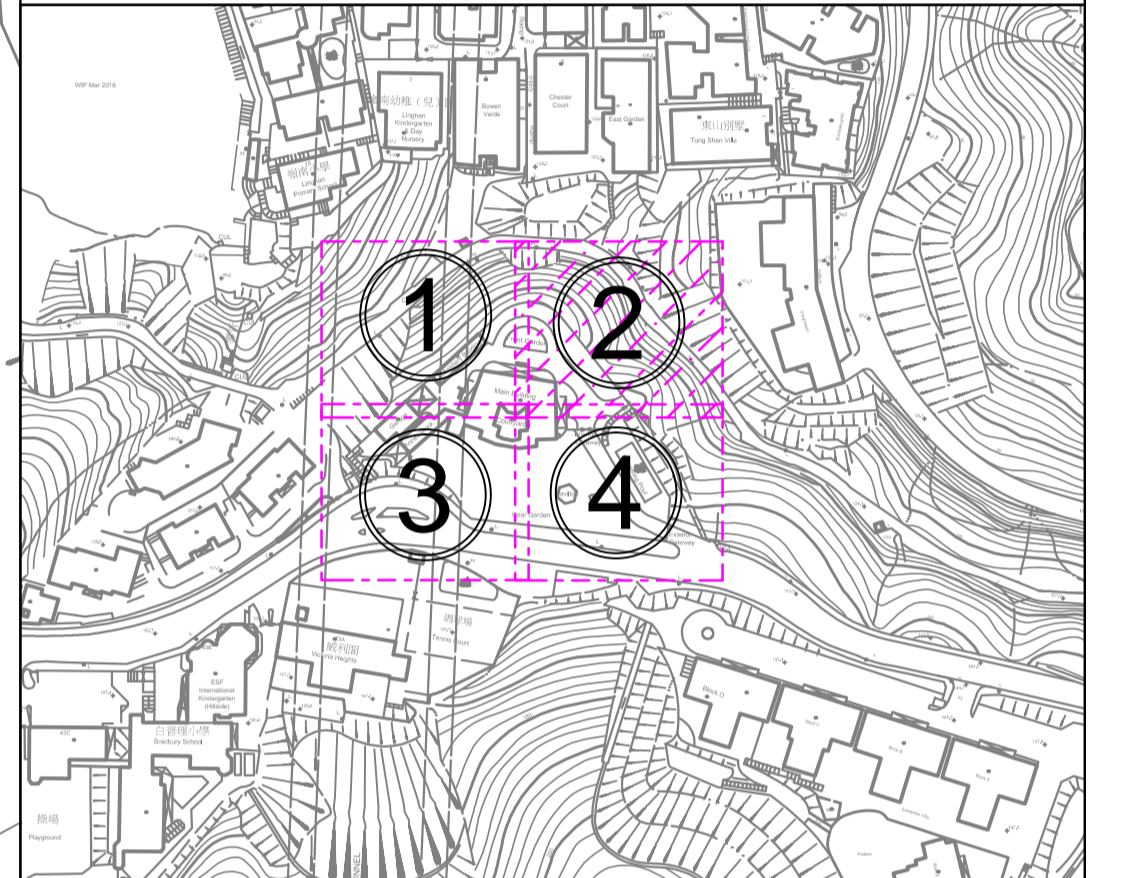


## 注意！

雖合資格人士已用儀器進行無源電纜探測，探測到供電商的帶電電纜位置，但因無源探測的深度只供參考，故此客人在開挖時仍要加倍小心。  
 除電纜外，可能還有其他地下設施，電線井，電訊線及線槽，如挖掘時要打鑿線井及地下石屎，請立即通知有關合資格人士到現場跟進，並作進一步探測及決定下一步合理工序。



Tel: (+852) 2733 6177 Fax: (+852) 3020 6203  
 Website: www.gorgeousconsultant.com



**LEGEND :**

ELEC	Electric Cable	Lamppost
LV	Cable (Low Voltage)	Fire Hydrant
PL	Public Lighting Cable	Water Valve
HKT	HKT/PCCW Cable	Water Valve Pit
GAS	Gas Pipe	Gas Pit
F WAT	Fresh Water Pipe	Storm Manhole
STORM	Storm Water Pipe	Foul Manhole
FOUL	Foul Water Pipe	Unclassified Manhole
UN	Unclassified Utility Line	HKT Pit
U-C	U-Channel	Public Lighting Pit
Survey Boundary		Power Cable Pit
Storm Water Box Culvert		Earth Pit
Cable Trench		Catch-Pit
Deadend		Gully
Down Pipe		Chamber

Project Title:  
 Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme  
 King Yin Lei  
 Resource Kit

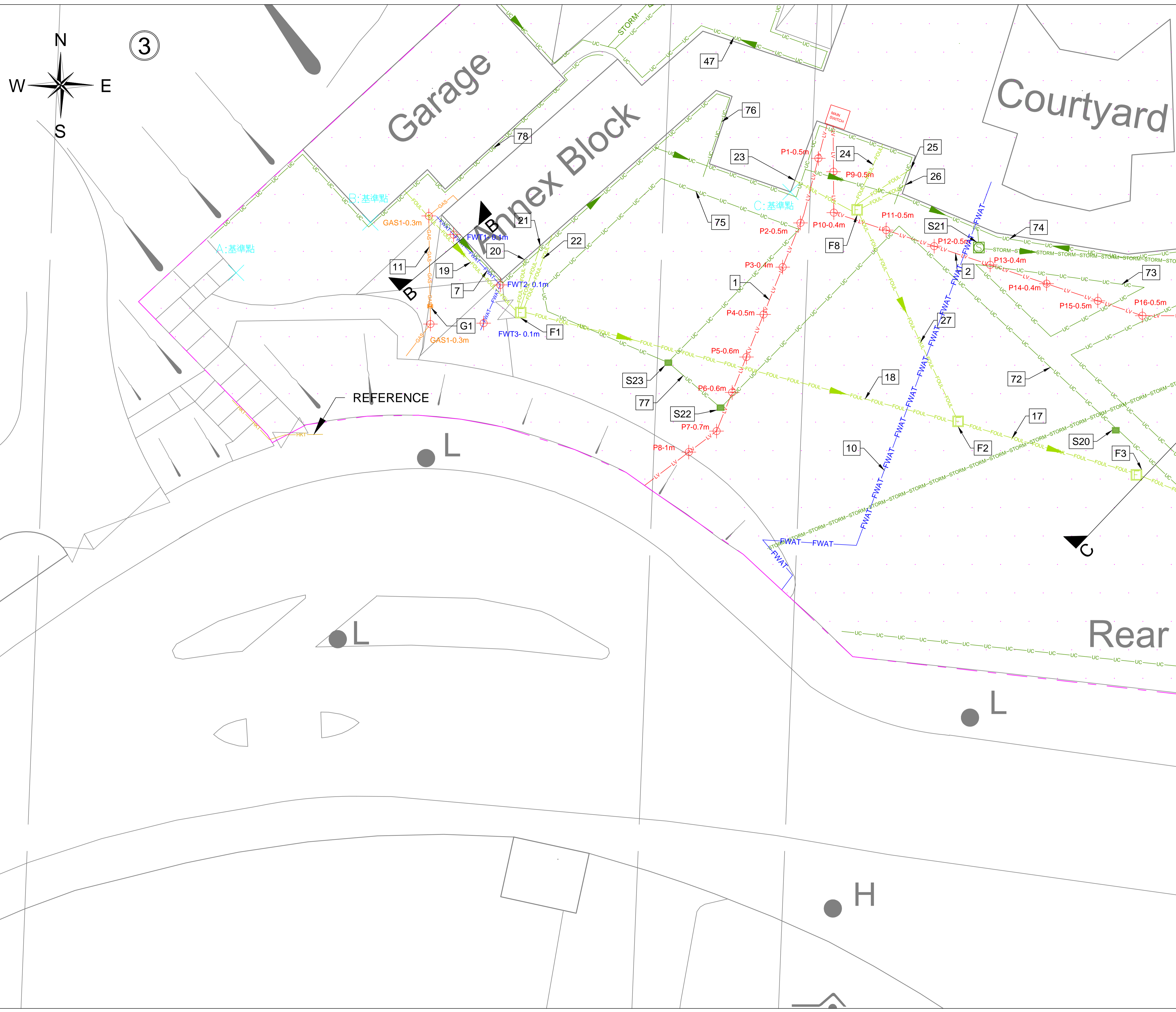
Drawing Title: Utilities Mapping Drawings

UNIT OF ALL SHOWN IS IN METER

MAP No.: 11-SW-20A  
 11-SW-20B

Scale: 1:100(A1)

Drawing No.: ASSL-KYL-CD-001-DW02



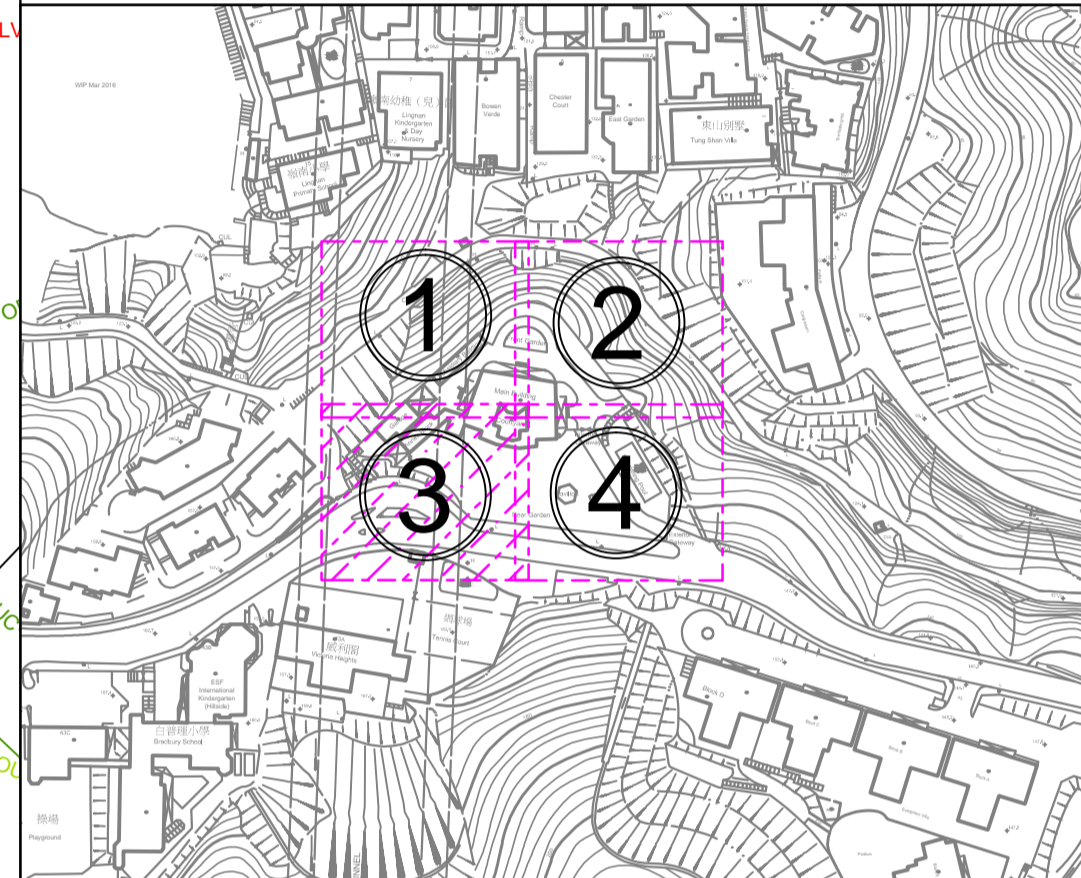
**注意！**

雖合資格人士已用儀器進行無源電纜探測，探測到供電商的帶電電纜位置，但因無源探測的深度只供參考，故此客人在開挖時仍要加倍小心。

除電纜外，可能還有其他地下設施，電線井，電訊線及線槽，如挖掘時要打鑿線井及地下石屎，請立即通知有關合資格人士到現場跟進，並作進一步探測及決定下一步合理工序。

**G** 高進顧問(香港)有限公司  
 GORGEOUS CONSULTANT (HK) LTD.

Tel: (+852) 2733 6177 Fax: (+852) 3020 6203  
 Website: www.gorgeousconsultant.com



**LEGEND :**

ELEC	Electric Cable	Lamppost	
LV	Cable (Low Voltage)	Fire Hydrant	
PL	Public Lighting Cable	Water Valve	
HKT	HKT/PCCW Cable	Water Valve Pit	
GAS	Gas Pipe	Gas Valve	
FWAT	Fresh Water Pipe	Gas Pit	
STORM	Storm Water Pipe	Storm Manhole	
FOUL	Foul Water Pipe	Foul Manhole	
UN	Unclassified Utility Line	Unclassified Manhole	
U-C	U-Channel	HKT Pit	
Survey Boundary		PL	Public Lighting Pit
Storm Water Box Culvert		E&M	Power Cable Pit
Cable Trench		EARTH	Earth Pit
Deadend		Catch-Pit	
Down Pipe		Gully	
		Chamber	

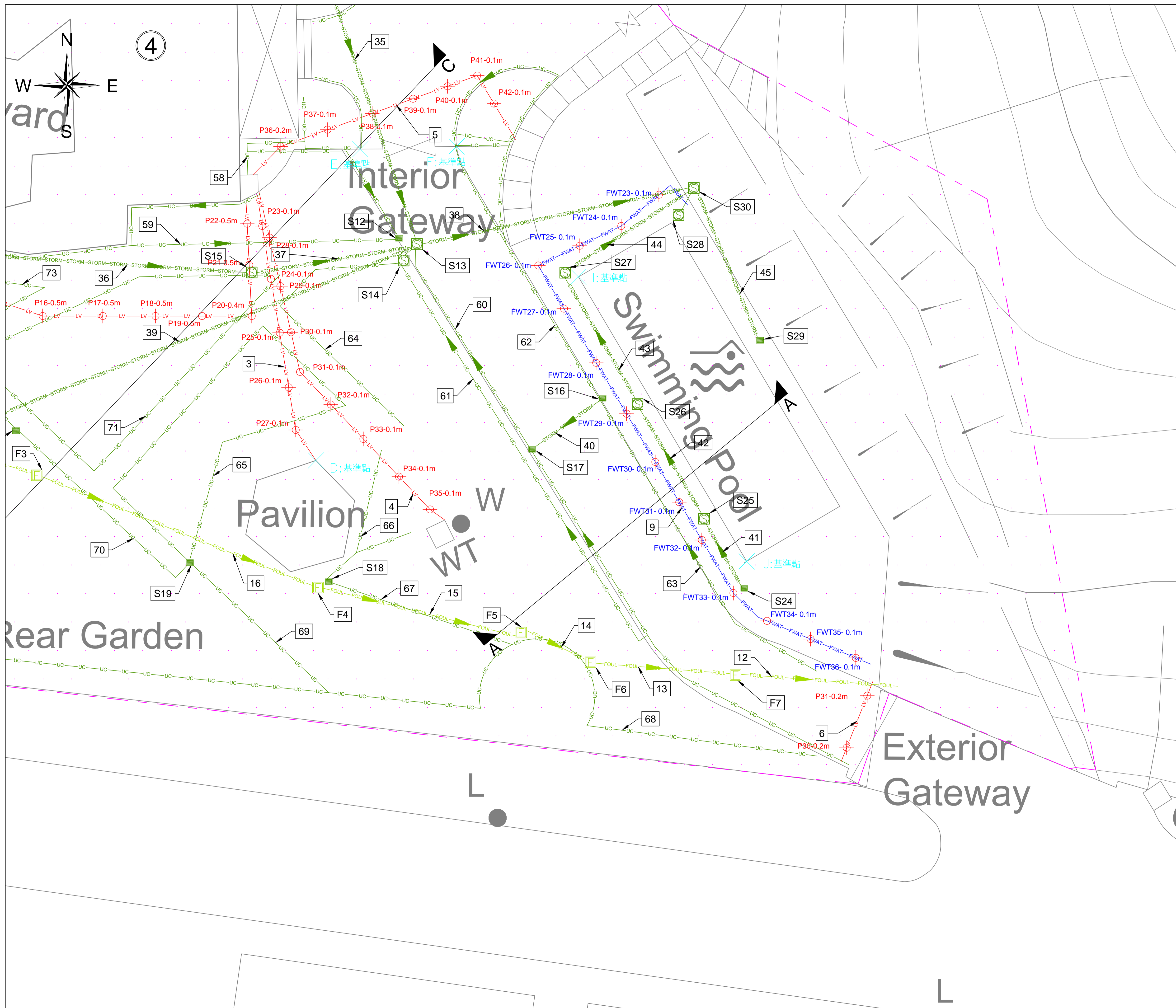
Project Title:  
 Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme  
 King Yin Lei  
 Resource Kit

Drawing Title: Utilities Mapping Drawings  
 UNIT OF ALL SHOWN IS IN METER

MAP No.: 11-SW-20A  
 11-SW-20B

Scale: 1:100(A1)

Drawing No.: ASSL-KYL-CD-001-DW03



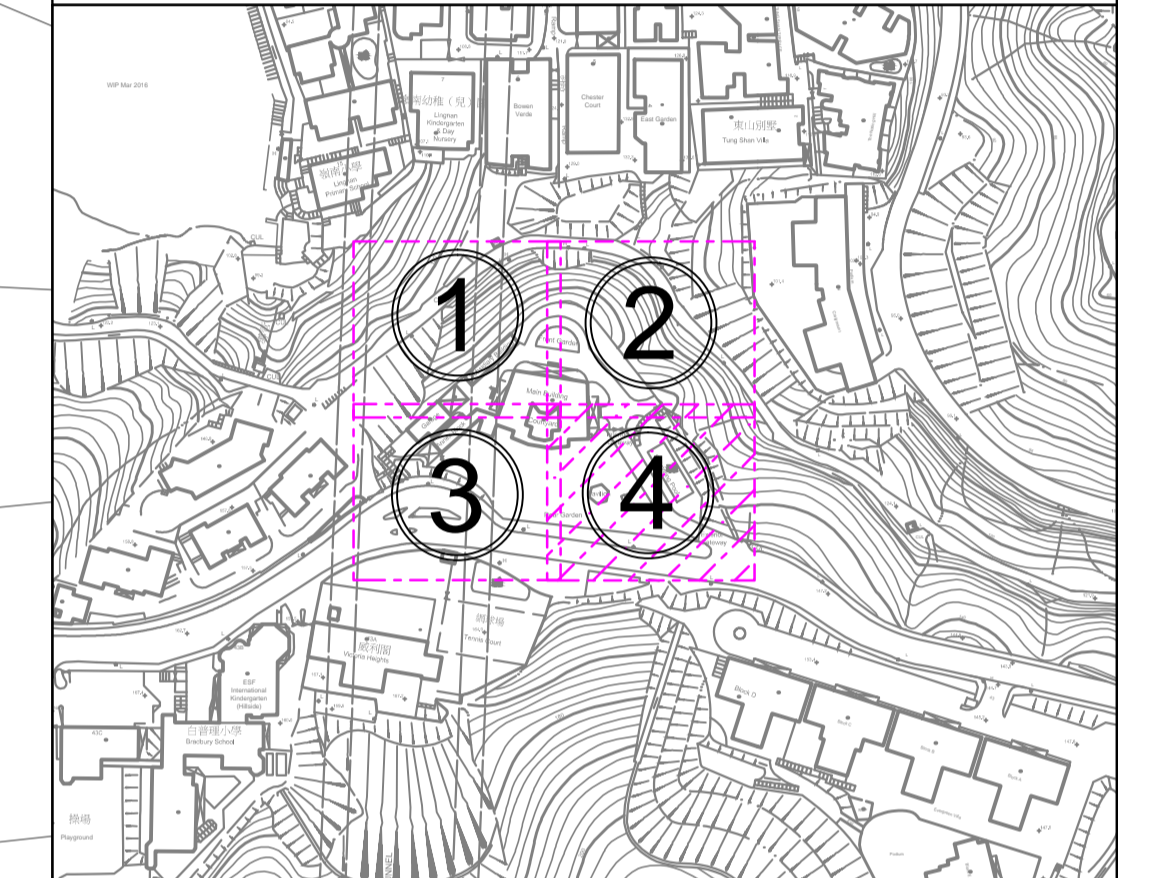
## 注意！

雖合資格人士已用儀器進行無源電纜探測，探測到供電商的帶電電纜位置，但因無源探測的深度只供參考，故此客人在開挖時仍要加倍小心。

除電纜外，可能還有其他地下設施，電線井，電訊線及線槽，如挖掘時要打鑿線井及地下石屎，請立即通知有關合資格人士到現場跟進，並作進一步探測及決定下一步合理工序。

**G** 高進顧問(香港)有限公司  
GORGEOUS CONSULTANT (HK) LTD.

Tel: (+852) 2733 6177 Fax: (+852) 3020 6203  
Website: www.gorgeousconsultant.com



**LEGEND :**

ELEC	Electric Cable	Lamppost
LV	Cable (Low Voltage)	Fire Hydrant
PL	Public Lighting Cable	Water Valve
HKT	HKT/PCCW Cable	Water Valve Pit
GAS	Gas Pipe	Gas Valve
FWAT	Fresh Water Pipe	Gas Pit
STORM	Storm Water Pipe	Storm Manhole
FOUL	Foul Water Pipe	Foul Manhole
UN	Unclassified Utility Line	Unclassified Manhole
U-C	U-Channel	HKT Pit
	Survey Boundary	Public Lighting Pit
	Storm Water Box Culvert	Power Cable Pit
	Cable Trench	Earth Pit
	Deadend	Catch-Pit
	Down Pipe	Gully
		Chamber

Project Title:  
Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme  
King Yin Lei  
Resource Kit

Drawing Title: Utilities Mapping Drawings

UNIT OF ALL SHOWN IS IN METER

MAP No.: 11-SW-20A  
11-SW-20B

Scale: 1:100(A1)

Drawing No.: ASSL-KYL-CD-001-DW04

Appendix A - Summary of Cable & Pipe

No.	Utilities	Cable/Pipe Size(mm)	Depth(m)	Depth Refer to	Remarks
1	ELECTRIC CABLE	UNKNOWN	0.5	Center of Cable	LV
2	ELECTRIC CABLE	UNKNOWN	0.5	Center of Cable	LV
3	ELECTRIC CABLE	UNKNOWN	0.1	Center of Cable	LV
4	ELECTRIC CABLE	UNKNOWN	0.1	Center of Cable	LV
5	ELECTRIC CABLE	UNKNOWN	0.1	Center of Cable	LV
6	ELECTRIC CABLE	UNKNOWN	0.1	Center of Cable	LV
7	FRESH WATER PIPE	10 Cu	0.1	Center of Cable	-
8	FRESH WATER PIPE	15 Cu	0.1	Center of Cable	-
9	FRESH WATER PIPE	25 GI	0.1	Center of Cable	-
10	FRESH WATER PIPE	19 PE	UNKNOWN	UNKNOWN	-
11	GAS PIPE	40 GI	0.3	Center of Cable	LPA
12	FOUL WATER PIPE	150 CI	1.7	Invert of Pipe	-
13	FOUL WATER PIPE	150 CI	1.3 - 1.7	Invert of Pipe	-
14	FOUL WATER PIPE	150 VC	1.1 - 1.3	Invert of Pipe	-
15	FOUL WATER PIPE	150 VC	0.9 - 1.0	Invert of Pipe	-
16	FOUL WATER PIPE	100 VC	0.7 - 0.9	Invert of Pipe	-
17	FOUL WATER PIPE	100 VC	0.7	Invert of Pipe	-
18	FOUL WATER PIPE	150 VC	0.4	Invert of Pipe	-
19	FOUL WATER PIPE	100 CI	0.4	Invert of Pipe	-
20	FOUL WATER PIPE	100 CI	0.4	Invert of Pipe	-
21	FOUL WATER PIPE	100 PVC	0.4	Invert of Pipe	-
22	FOUL WATER PIPE	100 VC	0.4	Invert of Pipe	-
23	FOUL WATER PIPE	100 VC	0.5	Invert of Pipe	-
24	FOUL WATER PIPE	150 x 100 CO	0.4 - 0.5	Invert of Pipe	-
25	FOUL WATER PIPE	100 VC	0.5	Invert of Pipe	-
26	FOUL WATER PIPE	25 GI	0.3 - 0.5	Invert of Pipe	-
27	FOUL WATER PIPE	150 VC	0.5	Invert of Pipe	-
28	STORM WATER PIPE	150 VC	0.7 - 1.1	Invert of Pipe	-
29	STORM WATER PIPE	150 VC	0.4 - 1.1	Invert of Pipe	-
30	STORM WATER PIPE	150 VC	1.1 - 1.4	Invert of Pipe	-
31	STORM WATER PIPE	150 VC	1.4	Invert of Pipe	-
32	STORM WATER PIPE	150 VC	0.8 - 1.4	Invert of Pipe	-
33	STORM WATER PIPE	150 VC	1.4 - 1.5	Invert of Pipe	-
34	STORM WATER PIPE	150 VC	0.7 - 1.5	Invert of Pipe	-
35	STORM WATER PIPE	150 VC	1.5 - 1.8	Invert of Pipe	-
36	STORM WATER PIPE	150 VC	0.5	Invert of Pipe	-
37	STORM WATER PIPE	750 CO	6.0	Invert of Pipe	-
38	STORM WATER PIPE	750 CO	6.1	Invert of Pipe	-
39	STORM WATER PIPE	750 CO	1.6 - 6.1	Invert of Pipe	-
40	STORM WATER PIPE	100 CI	0.1	Invert of Pipe	-
41	STORM WATER PIPE	100 CI	0.3 - 0.4	Invert of Pipe	-
42	STORM WATER PIPE	100 CI	0.4 - 0.5	Invert of Pipe	-
43	STORM WATER PIPE	100 CI	0.5 - 0.6	Invert of Pipe	-

Appendix A - Summary of Cable & Pipe

No.	Utilities	Cable/Pipe Size(mm)	Depth(m)	Depth Refer to	Remarks
44	STORM WATER PIPE	100 PVC	0.6 - 0.7	Invert of Pipe	-
45	STORM WATER PIPE	100 CI	0.6	Invert of Pipe	-
46	U-Channel	200 x 150 CO	0.15	Invert of Pipe	-
47	U-Channel	200 x 80 CO	0.08	Invert of Pipe	-
48	U-Channel	200 x 20 CO	0.02	Invert of Pipe	-
49	U-Channel	200 x 20 CO	0.02	Invert of Pipe	-
50	U-Channel	200 x 30 CO	0.02	Invert of Pipe	-
51	U-Channel	200 x 60 CO	0.06	Invert of Pipe	-
52	U-Channel	200 x 20 CO	0.02	Invert of Pipe	-
53	U-Channel	200 x 20 CO	0.02	Invert of Pipe	-
54	U-Channel	200 x 30 CO	0.03	Invert of Pipe	-
55	U-Channel	200 x 140 CO	0.14	Invert of Pipe	-
56	U-Channel	200 x 30 CO	0.03	Invert of Pipe	-
57	U-Channel	200 x 30 CO	0.03	Invert of Pipe	-
58	U-Channel	200 x 80 CO	0.08	Invert of Pipe	-
59	U-Channel	200 x 10 CO	0.01	Invert of Pipe	-
60	U-Channel	250 x 120 CO	0.12	Invert of Pipe	-
61	U-Channel	350 x 140 CO	0.14	Invert of Pipe	-
62	U-Channel	250 x 30 CO	0.03	Invert of Pipe	-
63	U-Channel	100 x 150 CO	0.15	Invert of Pipe	-
64	U-Channel	150 x 50 CO	0.05	Invert of Pipe	-
65	U-Channel	200 x 30 CO	0.03	Invert of Pipe	-
66	U-Channel	200 x 50 CO	0.05	Invert of Pipe	-
67	U-Channel	200 x 150 CO	0.15	Invert of Pipe	-
68	U-Channel	200 x 100 CO	0.1	Invert of Pipe	-
69	U-Channel	200 x 100 CO	0.1	Invert of Pipe	-
70	U-Channel	150 x 50 CO	0.05	Invert of Pipe	-
71	U-Channel	150 x 80 CO	0.08	Invert of Pipe	-
72	U-Channel	150 x 50 CO	0.05	Invert of Pipe	-
73	U-Channel	150 x 50 CO	0.05	Invert of Pipe	-
74	U-Channel	200 x 130 CO	0.13	Invert of Pipe	-
75	U-Channel	150 x 50 CO	0.05	Invert of Pipe	-
76	U-Channel	200 x 40 CO	0.04	Invert of Pipe	-
77	U-Channel	100 x 100 CO	0.1	Invert of Pipe	-
78	U-Channel	200 x 20 CO	0.02	Invert of Pipe	-

LV=Low Voltage  
LPA=Low Pressure Pipe A (below 2.0 kPa)

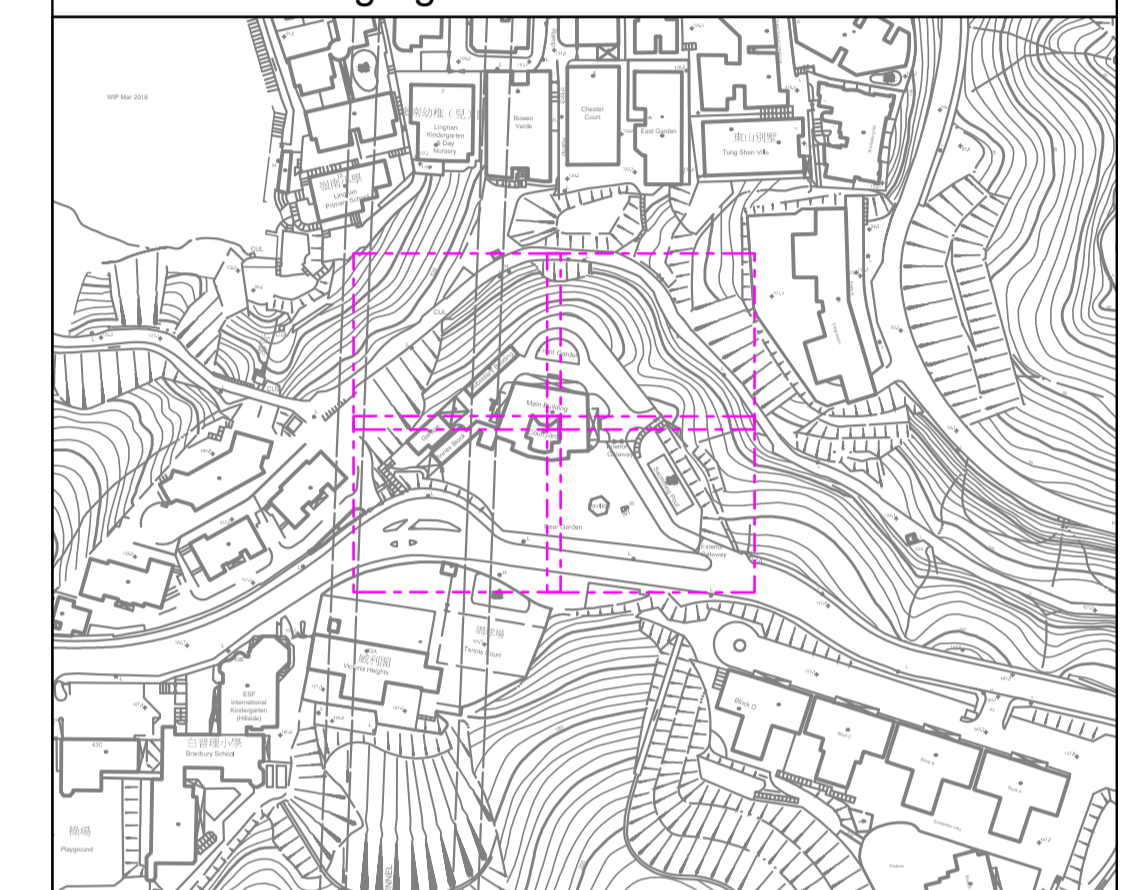
注意！

雖合資格人士已用儀器進行無源電纜探測，探測到供電商的帶電電纜位置，但因無源探測的深度只供參考，故此客人在開挖時仍要加倍小心。

除電纜外，可能還有其他地下設施，電線井，電訊線及線槽，如挖掘時要打鑿線井及地下石屎，請立即通知有關合資格人士到現場跟進，並作進一步探測及決定下一步合理工序。



Tel: (+852) 2733 6177 Fax: (+852) 3020 6203  
Website: www.gorgeousconsultant.com



**LEGEND :**

— ELEC —	Electric Cable	● Lamppost
— LV —	Cable (Low Voltage)	● Fire Hydrant
— PL —	Public Lighting Cable	● Water Valve
— HKT —	HKT/PCCW Cable	■ Water Valve Pit
— GAS —	Gas Pipe	■ Gas Valve
— F WAT —	Fresh Water Pipe	■ Gas Pit
— STORM —	Storm Water Pipe	■ Storm Manhole
— FOUL —	Foul Water Pipe	■ Foul Manhole
— UN —	Unclassified Utility Line	■ Unclassified Manhole
— U-C —	U-Channel	■ HKT Pit
■	Survey Boundary	■ PCCW Box Culvert
■	Storm Water Box Culvert	■ Public Lighting Pit
■	Cable Trench	■ Power Cable Pit
■	Deadend	■ Earth Pit
●	Down Pipe	■ Catch-Pit
		■ Gully
		■ Chamber

Project Title:  
Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme  
King Yin Lei  
Resource Kit

Drawing Title: Utilities Mapping Drawings

UNIT OF ALL SHOWN IS IN METER

MAP No.: 11-SW-20A  
11-SW-20B

Scale: 1:100(A1)

Drawing No.: ASSL-KYL-CD-001-DW05

Appendix B - Summary of Manhole & Pit

No.	Manhole/Pit No.	Function	C.L.(mPD)	I.L.(mPD)	Depth(m)	Remarks
1	F1	FOUL WATER	147.6	147.2	0.4	-
2	F2	FOUL WATER	UNKNOWN	UNKNOWN	0.7	UTL
3	F3	FOUL WATER	147.4	146.7	0.7	-
4	F4	FOUL WATER	147.2	146.3	0.9	-
5	F5	FOUL WATER	147.3	146.3	1.0	-
6	F6	FOUL WATER	147.5	146.2	1.3	-
7	F7	FOUL WATER	147.8	146.1	1.7	-
8	F8	FOUL WATER	147.6	147.1	0.5	-
9	S1	STORM WATER	147.6	146.9	0.7	-
10	S2	STORM WATER	147.4	147.0	0.4	-
11	S3	STORM WATER	147.7	146.6	1.1	-
12	S4	STORM WATER	147.7	147.5	0.2	-
13	S5	STORM WATER	147.6	146.8	0.8	-
14	S6	STORM WATER	147.7	146.3	1.4	-
15	S7	STORM WATER	147.7	147.4	0.3	-
16	S8	STORM WATER	147.4	146.7	0.7	-
17	S9	STORM WATER	147.6	147.5	0.1	-
18	S10	STORM WATER	147.6	147.5	0.1	-
19	S11	STORM WATER	147.6	146.1	1.5	-
20	S12	STORM WATER	147.2	147.1	0.1	-
21	S13	STORM WATER	147.6	141.5	6.1	-
22	S14	STORM WATER	147.2	147.1	0.1	-
23	S15	STORM WATER	UNKNOWN	UNKNOWN	UNKNOWN	UTS
24	S16	STORM WATER	147.5	147.4	0.1	-
25	S17	STORM WATER	147.9	147.3	0.6	-
26	S18	STORM WATER	147.1	146.8	0.3	-
27	S19	STORM WATER	147.1	146.7	0.4	-
28	S20	STORM WATER	147.4	147.0	0.4	-
29	S21	STORM WATER	147.6	147.1	0.5	-
30	S22	STORM WATER	147.5	147.4	0.1	-
31	S23	STORM WATER	147.5	147.4	0.1	-
32	S24	STORM WATER	142.7	142.4	0.3	-
33	S25	STORM WATER	142.7	142.3	0.4	-
34	S26	STORM WATER	142.7	142.2	0.5	-
35	S27	STORM WATER	142.7	142.1	0.6	-
36	S28	STORM WATER	142.6	141.9	0.7	-
37	S29	STORM WATER	142.6	142.0	0.6	-
38	S30	STORM WATER	142.6	142.0	0.6	-
39	G01	GAS PIPE	147.6	147.3	0.3	-

FOW=Full of water      UTR=Unable to raise  
 UTS=Unable to survey      UTL=Unable to locate

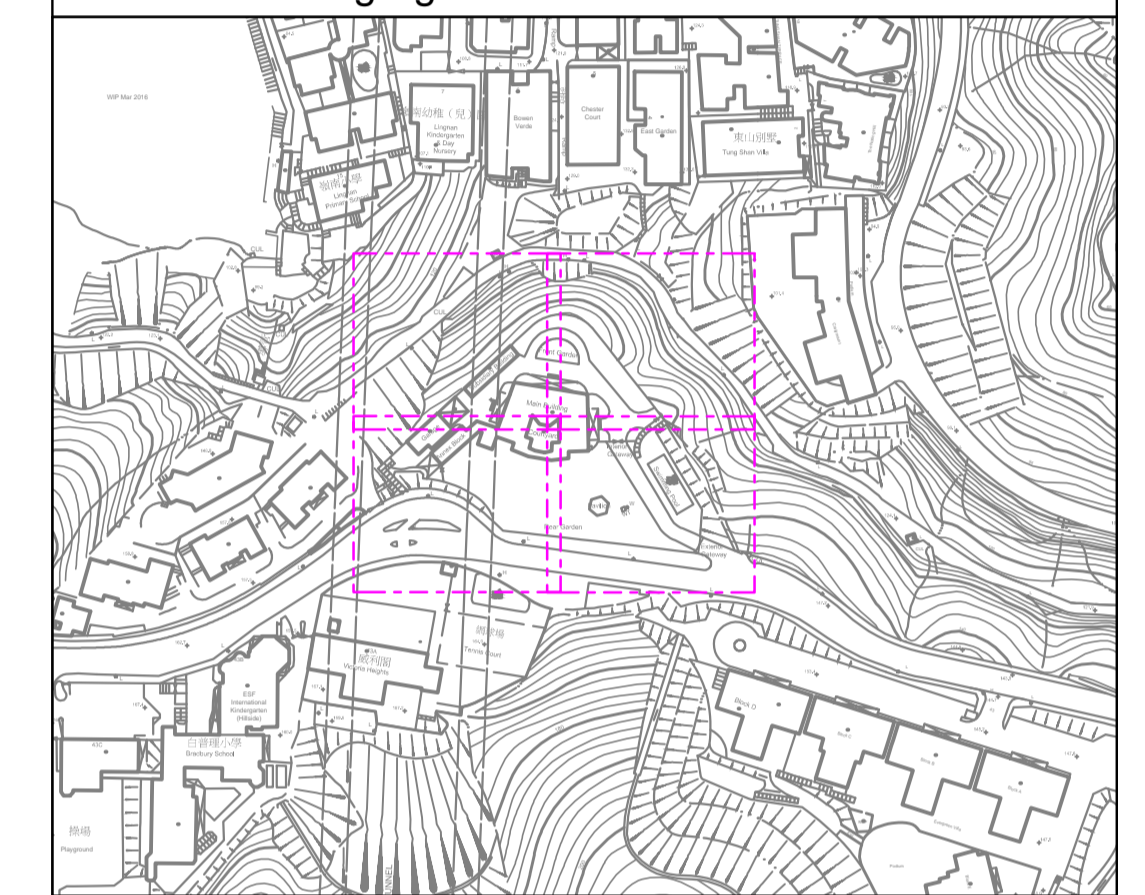
注意！

雖合資格人士已用儀器進行無源電纜探測，探測到供電商的帶電電纜位置，但因無源探測的深度只供參考，故此客人在開挖時仍要加倍小心。

除電纜外，可能還有其他地下設施，電線井，電訊線及線槽，如挖掘時要打鑿線井及地下石屎，請立即通知有關合資格人士到現場跟進，並作進一步探測及決定下一步合理工序。



Tel: (+852) 2733 6177      Fax: (+852) 3020 6203  
 Website: www.gorgeousconsultant.com



LEGEND :

— ELEC —	Electric Cable	●	Lamppost
— LV —	Cable (Low Voltage)	⊕	Fire Hydrant
— PL —	Public Lighting Cable	⊕	Water Valve
— HKT —	HKT/PCCW Cable	⊕	Water Valve Pit
— GAS —	Gas Pipe	⊕	Gas Valve
— F.WAT —	Fresh Water Pipe	⊕	Gas Pit
— STORM —	Storm Water Pipe	⊕	Storm Manhole
— FOUL —	Foul Water Pipe	⊕	Foul Manhole
— UN —	Unclassified Utility Line	⊕	Unclassified Manhole
— U-C —	U-Channel	⊕	HKT Pit
⊕	Survey Boundary	⊕	PCCW Pit
⊕	Storm Water Box Culvert	⊕	Public Lighting Pit
⊕	Cable Trench	⊕	Power Cable Pit
⊕	Deadend	⊕	Earth Pit
⊕	Down Pipe	⊕	Catch-Pit
		⊕	Gully
		⊕	Chamber

Project Title:  
 Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme  
 King Yin Lei  
 Resource Kit

Drawing Title: Utilities Mapping Drawings

UNIT OF ALL SHOWN IS IN METER

MAP No.: 11-SW-20A  
 11-SW-20B

Scale: 1:100(A1)

Drawing No.: ASSL-KYL-CD-001-DW06

附錄 VI  
用地及建築物照片



## 1. 用地範圍



1.1 景賢里鳥瞰



1.2 景賢里鳥瞰



1.3 景賢里鳥瞰



1.4 由司徒拔道向景賢里



1.5 由司徒拔道向外門樓

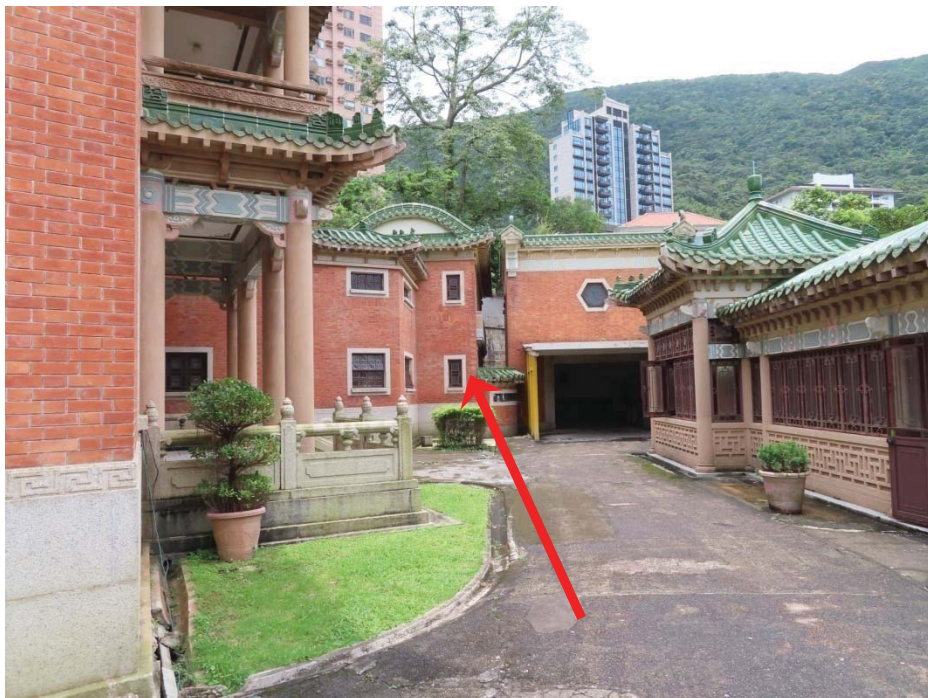


1.6 內門樓

## 2. 建築物



2.1 主樓外觀



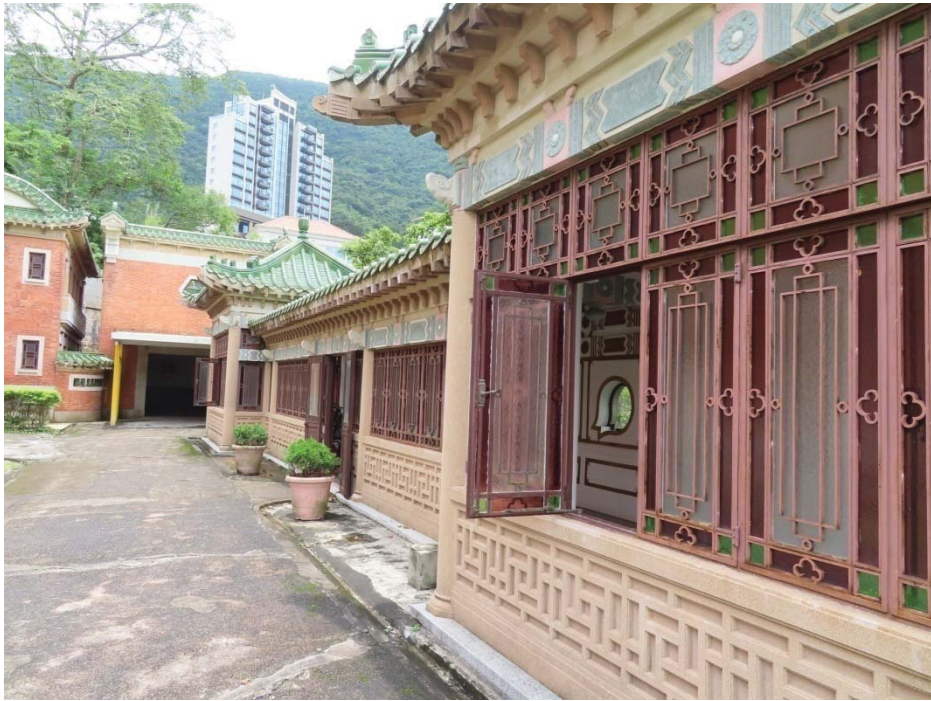
2.2 副樓外觀



2.3 車庫外觀



2.4 由司徒拔道向副樓



2.5 廊屋外觀



2.6 狗屋連紀念碑外觀



2.7 游泳池外觀



2.8 亭



2.9 主樓內內院



2.10 主樓地下正廳





2.11 主樓地下飯廳



2.12 主樓地下紫檀廳



2.13 主樓 1 樓東偏廳



2.14 廊屋地下廳



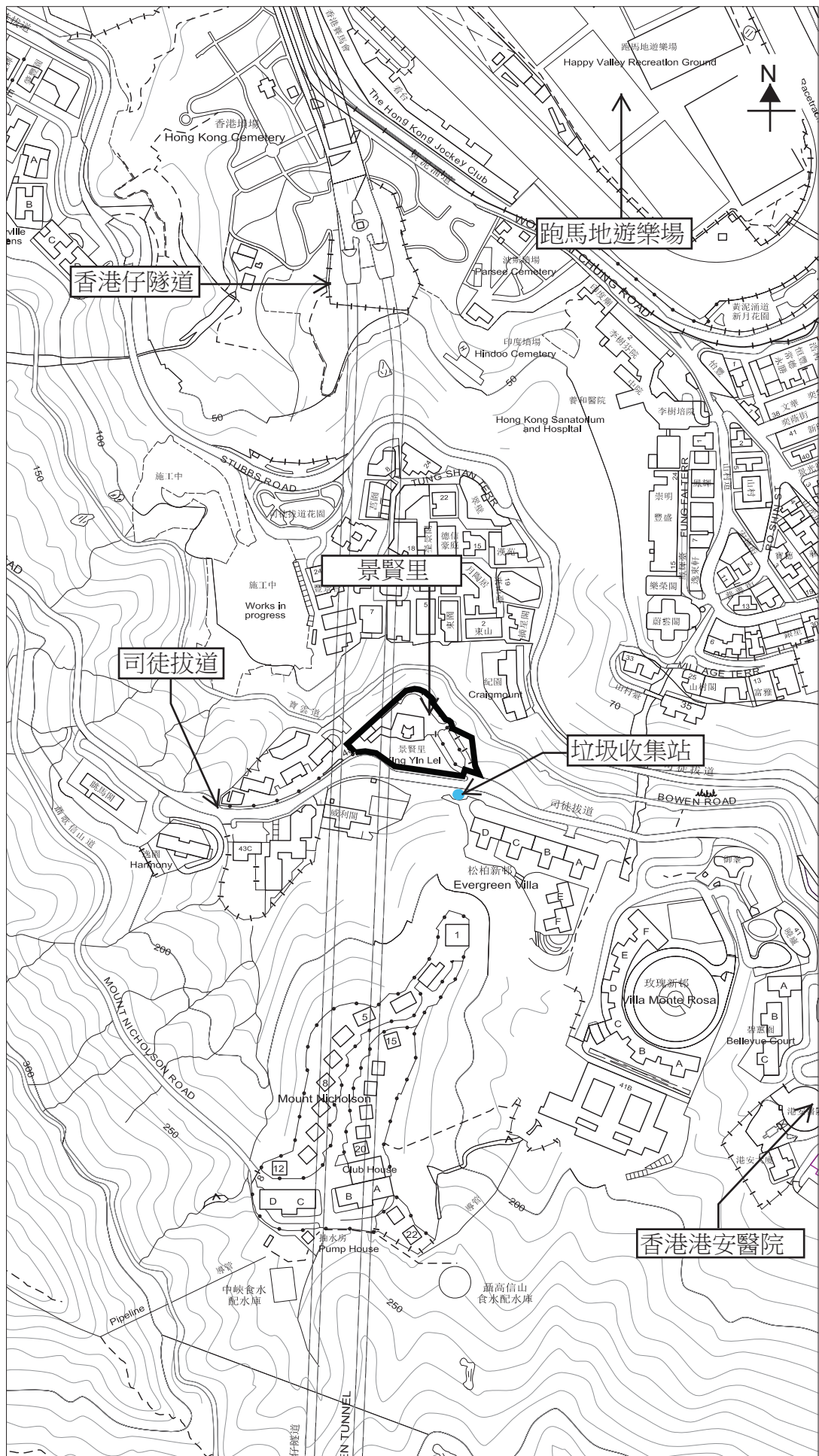
2.15 由主樓 2 樓向北景觀



2.16 前院半月池

## 附錄 VII

顯示毗鄰環境的圖則



**用地**

根據11-SW-D號繪圖製  
日期：27/06/2019

景賢里

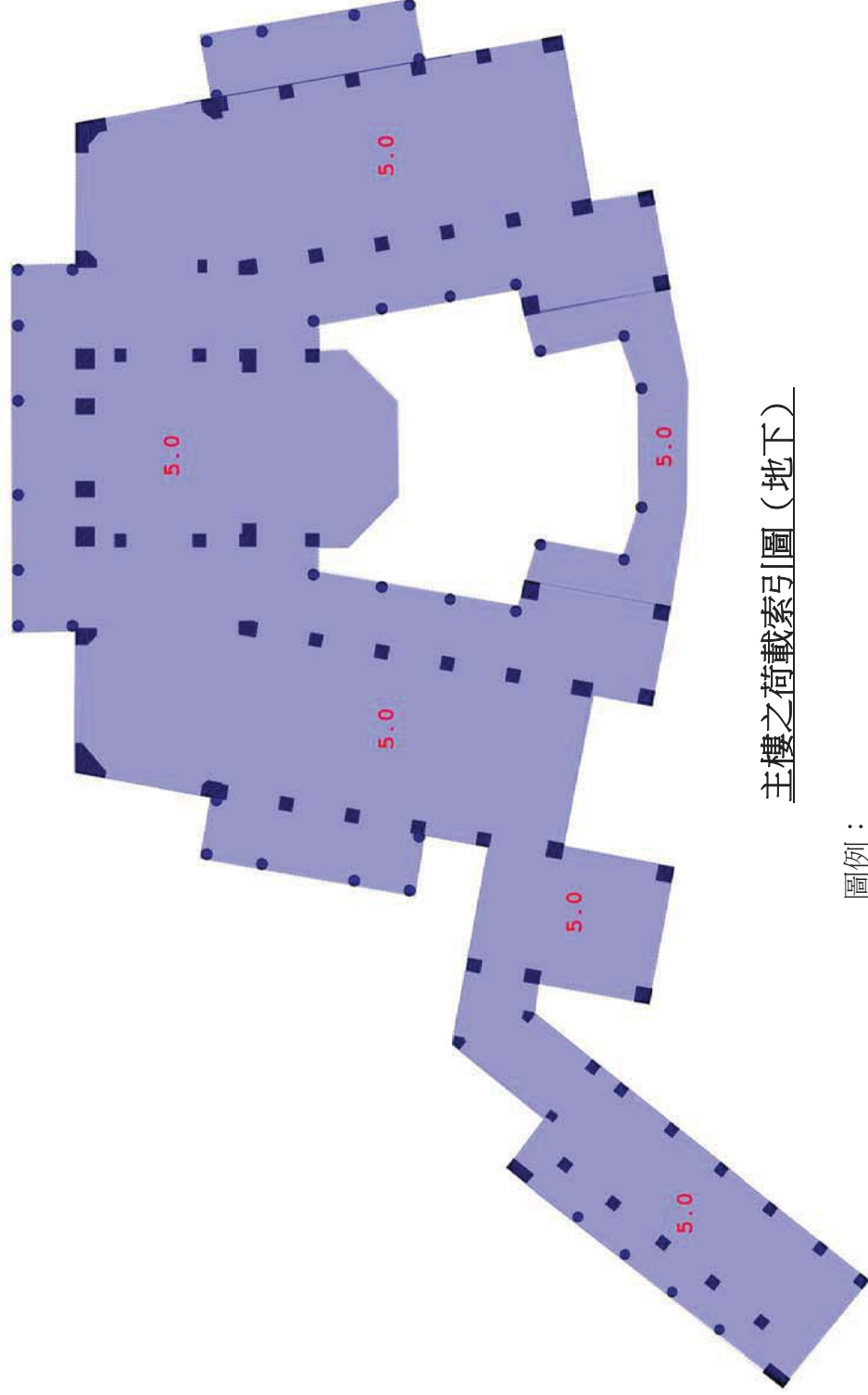
香港司徒拔道45號

圖則編號

附錄VII  
顯示毗鄰環境的圖則  
1 : 5000 (A4)

附錄 VIII

樓宇建議 荷載圖則

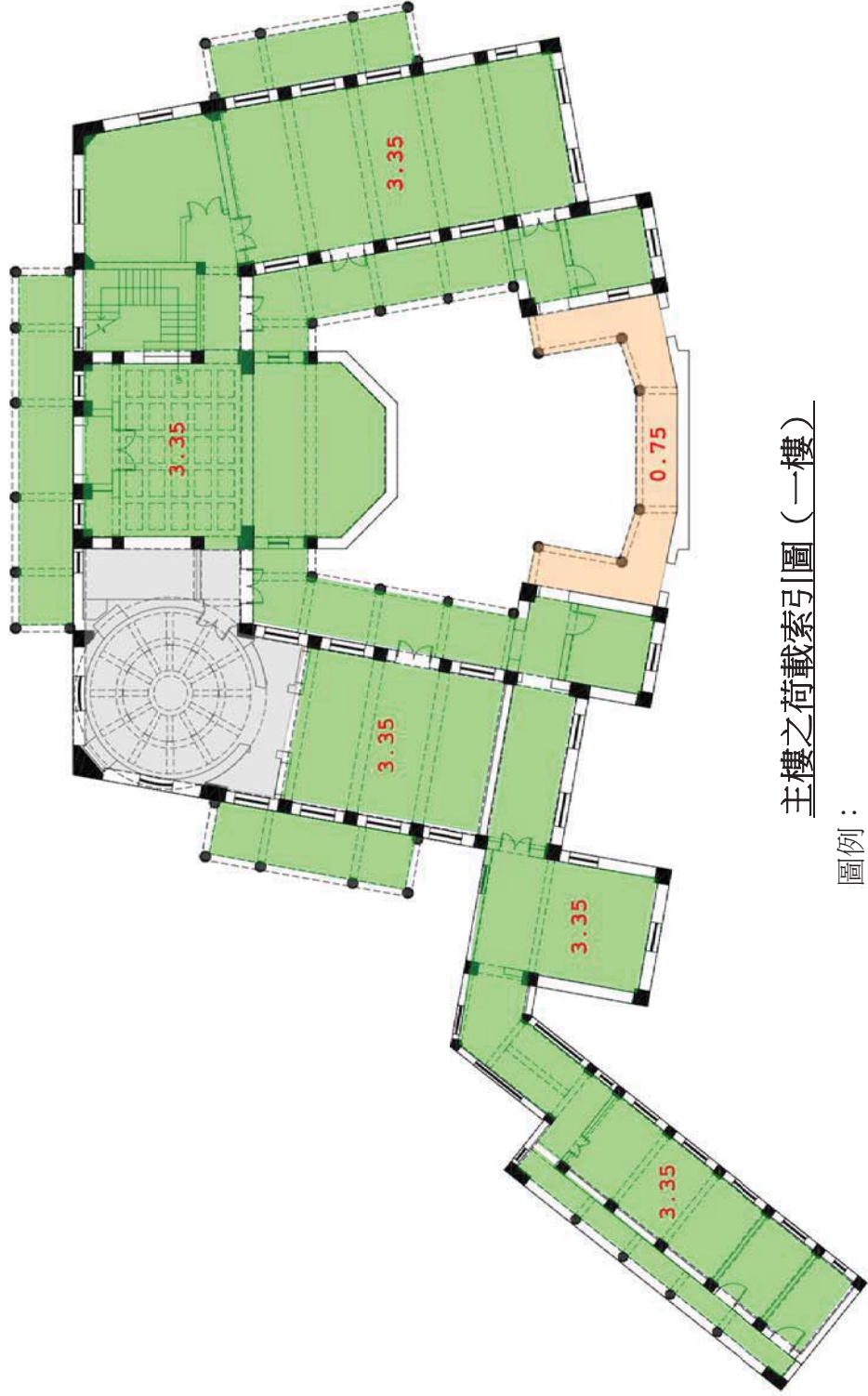


主樓之荷載索引圖 (地下)

圖例：

5.0 建議活荷載 (kPa)

圖 2

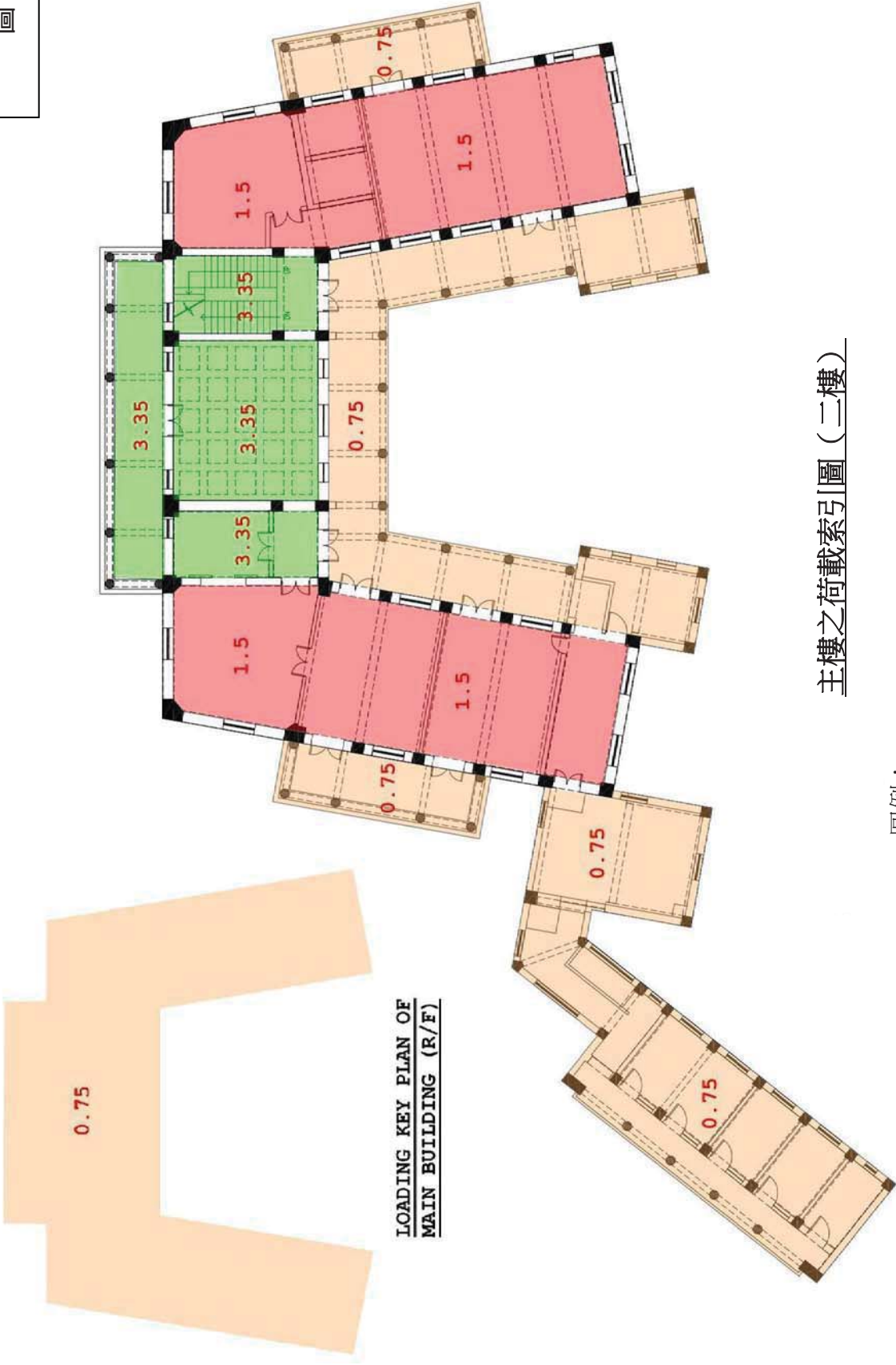


主樓之荷載索引圖 (一樓)

圖例：

- 3.35 建議活荷載 (kPa)
- 0.75 建議活荷載 (kPa)
- 未經測試之區域

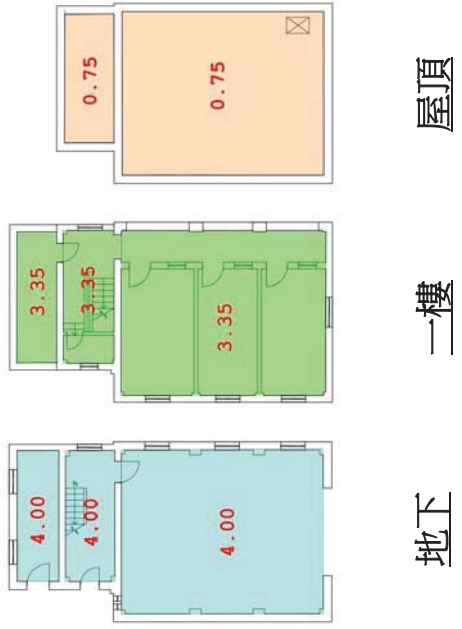




主樓之荷載索引圖 (二樓)

圖例：

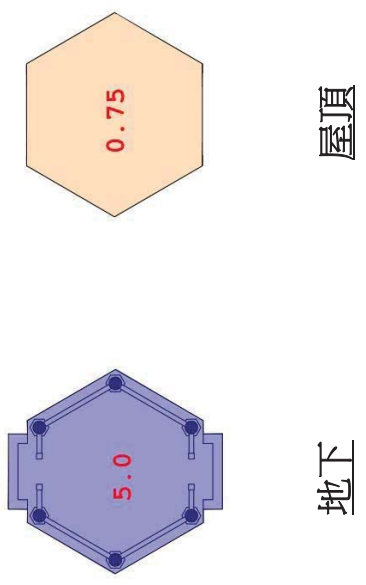
- 3.35 建議活荷載 (kPa)
- 1.5 建議活荷載 (kPa)
- 0.75 建議活荷載 (kPa)



車庫之荷載索引圖

圖例：  
 0.75 建議活荷載 (kPa)  
 3.35 建議活荷載 (kPa)  
 4.00 建議活荷載 (kPa)

圖 4

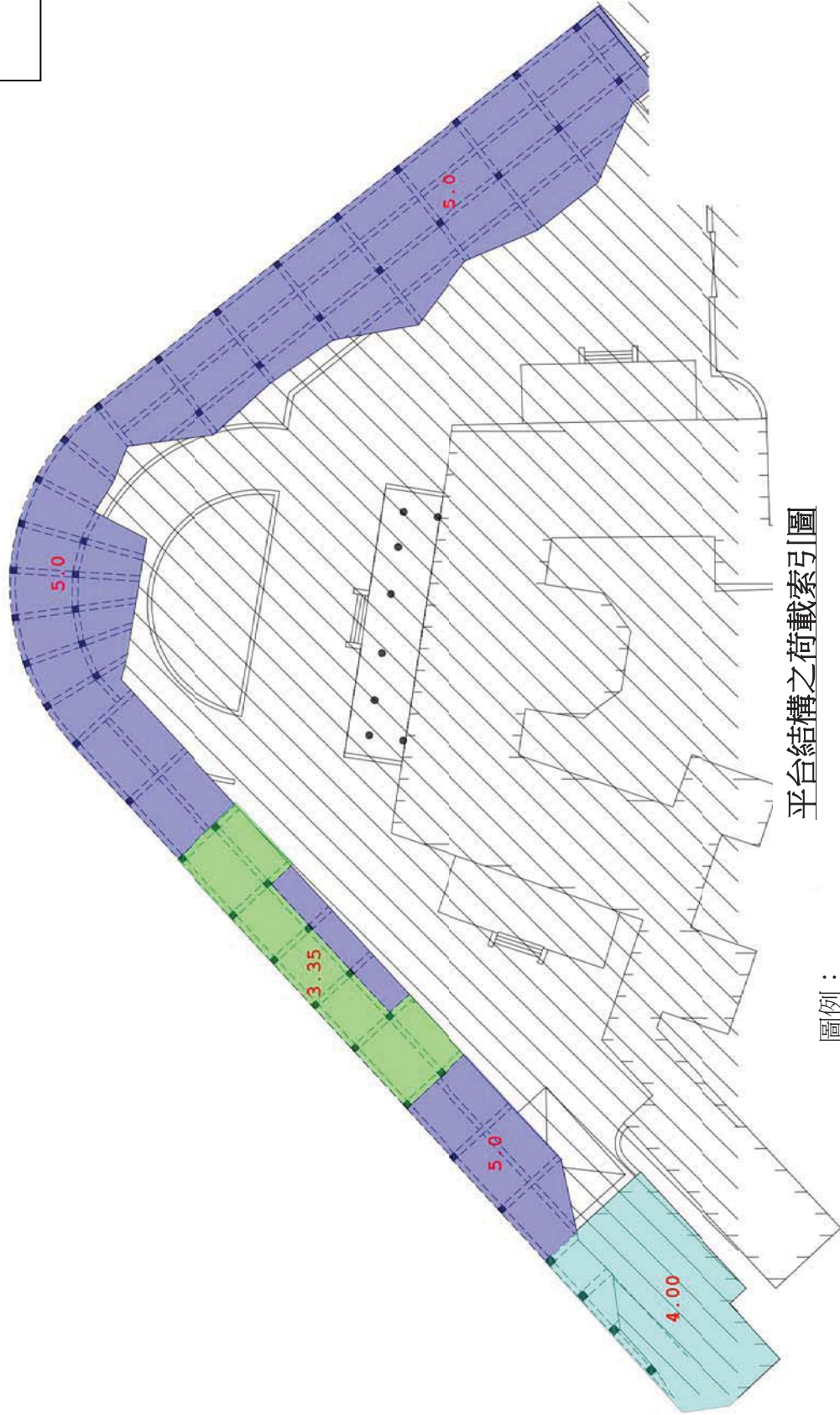


涼亭之荷載索引圖

圖例：  
 5.0 建議活荷載 (kPa)  
 0.75 建議活荷載 (kPa)

圖 5

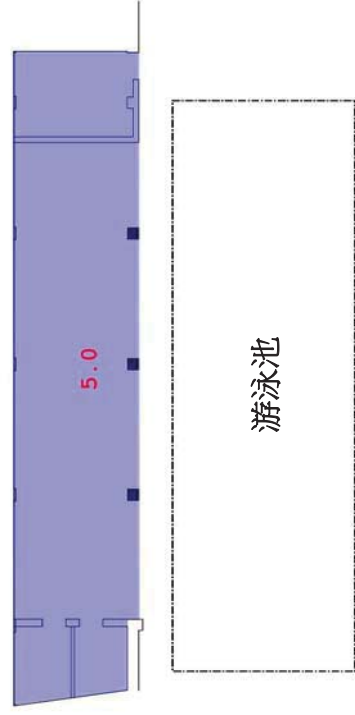
圖 6



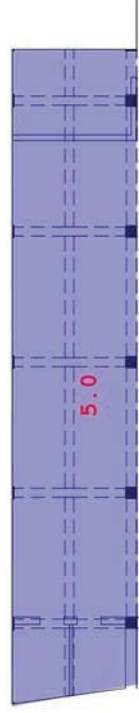
平台結構之荷載索引圖

圖例：

- 5.0 平台之建議活荷載 (kPa)
- 4.00 建築物地下樓板之建議活荷載 (kPa)
- 3.35 建築物地下樓板之建議活荷載 (kPa)



游泳池旁的地下

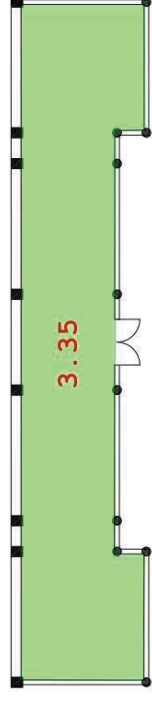


平台結構

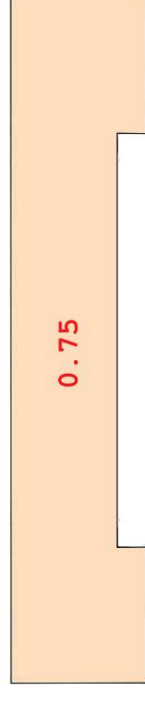
圖 7：游泳池旁平台結構之荷載索引圖

圖例：

5.0 建議活荷載 (kPa)



地下



屋頂

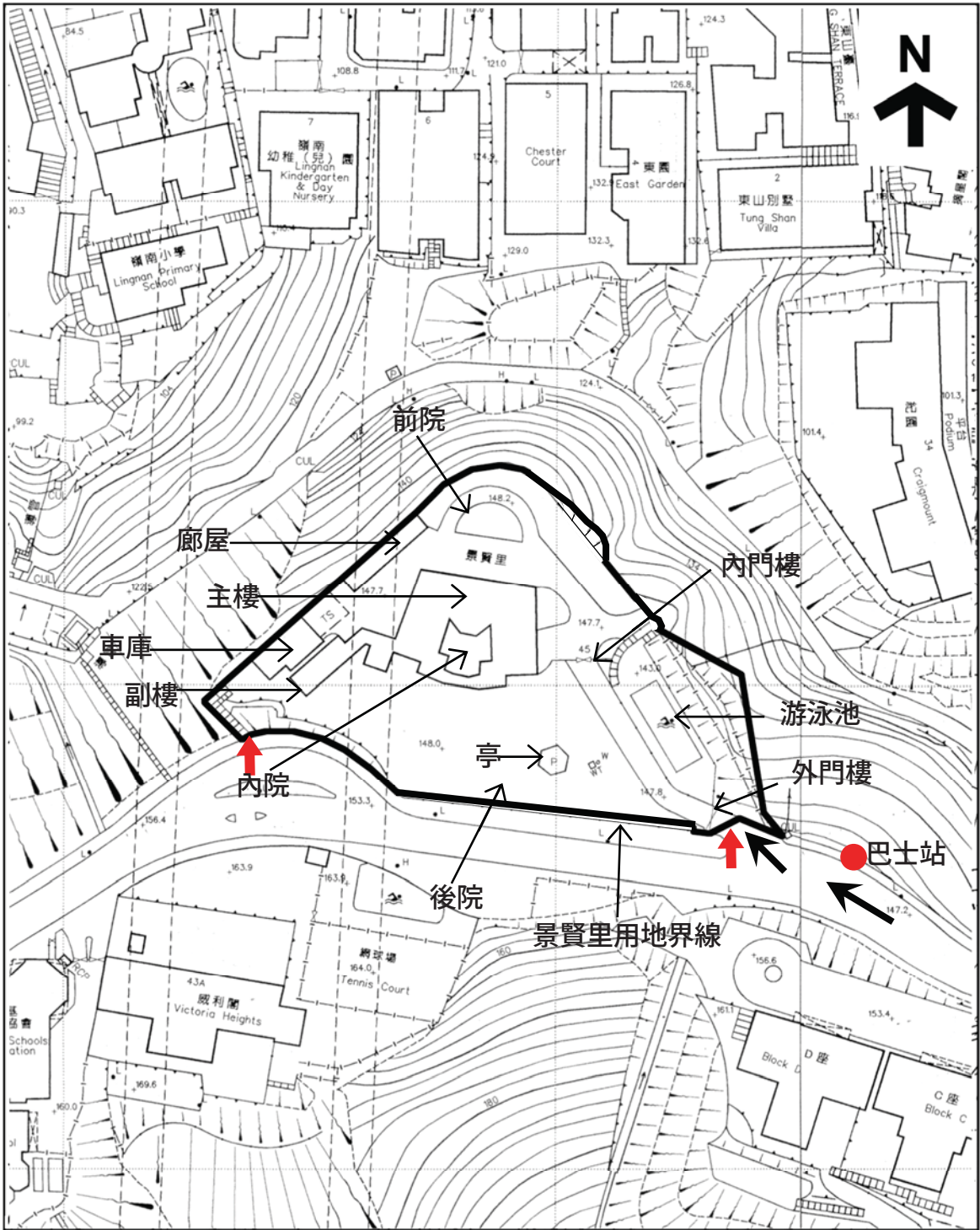
圖 8：廊屋之荷載索引圖




圖例：

3.35 建議活荷載 (kPa)

0.75 建議活荷載 (kPa)

附錄 IX  
前往途徑圖則



<p>  用地範圍   車輛通道   行人通道         </p>	<p>           景賢里            香港司徒拔道45號         </p>	<p>           圖則編號:            附錄IX            前往途徑圖則            1:1000 (A4)         </p>
---	---	---

## 附錄 X


須予保存的建築特色一覽表及保育指引

## 須予保存的建築特色和保育指引

### A. 主樓及副樓的外部


項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.1	<p><u>建築物結構</u></p> <p>景賢里屬鋼筋混凝土構築物（包括屋頂桁架結構），內外牆壁均由紅磚砌成。紅磚建築似是輔助結構，以承載部分負荷。</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 所有結構構件（包括支柱、橫樑、結構牆、屋頂形狀、天台樓板等）一般應保持原狀。</li><li>● 所有結構構件必須予以檢查、修葺和保護。如受損的磚塊已無法修葺，或會獲准更換，但所有更換的磚塊均須與現有部分相配，並須經古物事務監督批准。</li><li>● 在進行必需的結構鞏固工程時，不得破壞將予保存的歷史構件的風貌。須就鞏固工程建議方案徵詢註冊結構工程師的意見，並把方案提交古蹟辦，以供古物事務監督審批。</li><li>● 除非由註冊結構工程師提供理據，並獲古物事務監督批准，否則不得拆除或改動紅磚牆壁。</li></ul>	 <p><u>鋼筋混凝土輔以紅磚牆結構</u></p>  <p><u>屋頂桁架結構</u></p>



項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.2	<p>建築物立面連飾面（包括清水磚、清水花崗石面牆裙、水刷石、水磨石飾面、灰塑及塗漆裝飾飾面、花崗石門窗緣飾），以及中式斗拱、額枋、雀替、飾線或雕刻、屋簷、外廊等建築特色。</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物立面上所有構件均應原位保存。表層的污漬和污垢須徹底清洗。</li> <li>● 按需要使用鬃毛刷或尼龍刷以清水清洗所有花崗石表面，不得使用腐蝕性化學清潔劑或在花崗石表面髹漆。</li> <li>● 所有清水磚一概不得髹漆，但可塗上磚塊專用的滲透性半透明保護塗層，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 所有水刷石和水磨石飾面均須保存和徹底清潔，不得使用腐蝕性化學劑。不得在飾面髹漆或遮蓋飾面。</li> <li>● 所有灰塑裝飾及建築特色均須保存，不得遮蓋。</li> </ul>	 <p>建築物立面上不同的飾面</p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.2	<p>(續)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 按需要為灰塑及塗漆飾面進行修葺和重新髹漆。保留塗漆飾面的現有顏色，如發現現有顏色與原有顏色不同，須回復原有顏色。</li> <li>● 所有有礙觀瞻和多餘的電線、喉管、照明裝置和空調系統裝置，均須移至較隱蔽的地方重新安裝。</li> <li>● 不得拆卸立面，也不得在立面上加設開口；但如為方便鋪設電線或安裝其他機電設備而須在磚牆上加設細小的開口，或會獲得准許，惟須就工程徵詢註冊結構工程師的意見，並獲古物事務監督批准。</li> </ul>	<div data-bbox="963 383 1259 779" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1007 835 1209 869"><u>有礙觀瞻的電線</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.3	<p>中式瓦片歇山式屋頂、卷棚式屋頂及屋簷，連煙囪、裝飾性琉璃瓦、屋脊及山牆的博古式屋頂裝飾、屋簷及簷架（包括中式斗拱、雀替等）。</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得改動現有屋頂的形狀和煙囪。</li> <li>● 所有屋頂瓦、裝飾、屋簷及支架結構於 2010 年修復，應原位保存。如須修葺屋頂，應採用與之前的修復工程相同的方法。</li> <li>● 屋頂的雨水排水系統連相關的簷溝及管道應原位保存。不得改動或遮蓋該系統。</li> <li>● 只有當瓦片已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的瓦片，並須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要清除植物枝葉。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">中式屋頂瓦片</p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.4	<p>平屋頂連飾面（包括廣東大階磚）。</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得改動現有屋頂的形狀。</li> <li>● 所有廣東大階磚應原位保存。</li> <li>● 修復和維持防水功能，在廣東大階磚下鋪設防水層或可予考慮，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要修葺破損的地磚，須採用與現有地磚相配的物料，並須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 屋頂的雨水排水系統連相關的碟形排水渠及管道應原位保存。不得改動或遮蓋該系統。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><u>廣東大階磚</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.5	<p><u>有蓋室外空間</u>，包括以下三種：</p> <p>A. 主樓北面、東面及西面立面地下的<u>入口門廊</u>，連台基、馬賽克嵌花地磚、門廊外鋪砌的花崗石梯級、四周的中式花崗石扶欄、水磨石飾面支柱和花崗石基座，特色斗拱和額枋及天花板的灰塑裝飾等。</p> <p>B. 主樓東翼和西翼地下面向內院的<u>有蓋行人通道</u>、南面照壁牆地下面向內院的<u>有蓋行人通道</u>及副樓地下的<u>有蓋行人通道</u>，連花崗石或馬賽克飾面梯級、馬賽克嵌花地磚或黏土地磚、水磨石飾面支柱及花崗石／水磨石基座、裝飾斗拱，以及額枋和天花板的灰塑裝飾等建築特色。</p> <p>C. 主樓及副樓一樓的<u>外廊</u>，連水磨石飾面扶欄及長椅、扶欄的通花瓷磚、馬賽克嵌花地磚或黏土地磚、水磨石飾面支柱和基座、裝飾斗拱，以及額枋和天花板的灰塑裝飾等建築特色。</p>	 <p style="text-align: center;"><u>主樓入口門廊</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>副樓的有蓋行人通道</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>主樓的外廊</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.5	<p>(續)</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 必須保持開放，不得遮蓋。</li> <li>● 所有建築特色和灰塑裝飾均應原位保存，並按需要進行修葺，不得遮蓋。</li> <li>● 扶欄上的任何雕刻和圖案均不得填塞或遮蓋。</li> <li>● 只可用鬃毛刷或尼龍刷以清水清洗所有花崗石表面，不得使用腐蝕性化學清潔劑或在花崗石表面髹漆。</li> <li>● 所有有礙觀瞻和多餘的衛生和機電設備，以及相關的管道和喉管均須拆除。可視乎需要拆除或更換照明裝置。</li> <li>● 如以可還原方式為扶欄進行改動工程，以符合現行規例和配合活化再利用的用途，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	<div data-bbox="906 331 1295 766" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1027 779 1174 808" style="text-align: center;"><u>副樓的外廊</u></p> <div data-bbox="896 864 1302 1267" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="986 1279 1216 1308" style="text-align: center;"><u>扶欄上的裝飾雕刻</u></p>

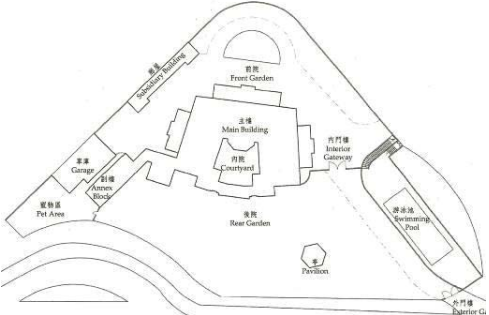
項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.6	<p><u>平台</u>，包括以下兩種：</p> <p>A. 主樓地下正廳上面一樓面向內院的半遮蓋<u>八角形平台</u>，連馬賽克嵌花地面、水磨石飾面扶欄和支柱、裝飾斗拱，以及額枋和天花板的灰塑裝飾等。</p> <p>B. 主樓二樓面向前院的<u>屋頂平台</u>，包括上、下兩層平台，連上層平台的水磨石地面、四周的水磨石飾面扶欄、連接至下層平台的水磨石梯級，以及下層平台的廣東大階磚地面。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平台必須保持開放，不得遮蓋。</li> <li>● 所有建築特色和灰塑裝飾均應原位保存，並按需要進行修葺，不得遮蓋。</li> <li>● 扶欄上的任何雕刻和圖案均不得填塞或遮蓋。</li> <li>● 如以可還原方式為扶欄進行改動工程，以符合現行規例和配合活化再利用的用途，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p><u>八角形平台</u></p>  <p><u>屋頂平台</u></p>


項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.7	<p>不同形狀、層次和開啟方式的窗戶，連花崗石窗口緣飾、花崗石／大理石／水磨石窗沿、透明／彩色／嵌花玻璃、中式金屬窗芯、金屬框紗窗及金屬部件。</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得改動窗口。</li> <li>● 不得在花崗石表面髹漆或使用腐蝕性化學劑清潔。</li> <li>● 全部窗戶連玻璃及金屬格柵均應原位保存。但如為鋪設電線或安裝其他機電設備而須在窗戶上作少許改動，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要為破損的窗戶進行修葺、除銹和重新髹漆。</li> <li>● 可因應運作需要拆除內層紗窗，但如原有紗窗狀況良好，則建議保存。</li> <li>● 如因保安理由而需要加裝金屬部件，以配合運作需要，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 除非獲古物事務監督批准，否則不得在窗戶裝設空調裝置或任何相關的管道及支架，以免干擾窗戶和因開設開口而對窗戶構成影響。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><u>不同形狀的窗戶</u></p>




項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
1.8	<p>不同尺寸、圖案和開啟方式的門，連金屬部件，包括以下三類：</p> <p>A. 主樓的<u>三重入口大門</u>，包括外層金屬閘、中層趟門，以及內層的木製雙向彈簧門，連水磨石門口緣飾及花崗石門檻。</p> <p>B. <u>二重門</u>，包括內層金屬趟閘，以及外層金屬框彩色玻璃門或木框玻璃門。</p> <p>C. <u>一重門</u>，包括實心單扇木門或雙扇木門連或不連楣窗。</p> <p><b>規定處理方法:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 除非獲古物事務監督批准，否則不得改動或擴大門口。</li> <li>● 不得在花崗石表面髹漆或使用腐蝕性化學劑清潔。</li> <li>● 所有原裝門均應原位保存。</li> <li>● 檢查門能否正常開關及有否滲漏，按需要進行修葺。</li> <li>● 如因保安理由而需要加裝金屬部件，以配合運作需要，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 除非獲古物事務監督批准，否則不得在門口裝設空調裝置或任何相關的管道及支架，以免干擾門口和因開設開口而對門戶構成影響。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><u>三重入口大門</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>二重木門</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>一重木門</u></p>

## B. 主樓及副樓的內部

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
2.1	<p><u>室內布局</u>，由磚砌內牆分隔不同級別的廳房。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得改動主樓的室內布局。</li> <li>● 建築物的原有布局應在可行情況下盡量保留。</li> <li>● 改動副樓(包括廚房)的室內布局及牆上開口或會獲得准許，以促進活化再利用，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 不得拆卸牆壁，也不得在牆上加設開口；但如為方便鋪設電線或安裝其他機電設備，或為符合現行建築物規定而須進行改動工程，或會獲得准許，惟須就工程徵詢註冊結構工程師的意見，並獲古物事務監督批准。</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>照片</b></p> 

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
2.2	<p>天花板、橫樑/額枋、柱頭及相關建築特色，包括正廳的井格式樑系、圓廳（飯廳）的同心圓放射狀樑系，天花板連灰塑裝飾，以及用金色、深紅或其他顏色的漆面或彩色水磨石飾面的牆簷，其上綴有夔紋、水浪紋、菊花、祥雲和壽字的幾何圖案。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有天花板連其上裝飾，包括式樣、顏色和物料均須保存完好，並且不得以假天花遮蓋。</li> <li>● 按需要為破損的灰塑面進行修葺和重新髹漆。</li> <li>● 所有必需的電線、管道或機電設備須安裝在較隱蔽的位置，並須盡量減少對原有裝飾天花板所造成的干擾。</li> </ul>	 <p>主樓內的天花板、橫樑、柱頭及相關建築特色</p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
		 <p data-bbox="869 725 1331 801">廊屋內的天花板、額枋、柱頭及相關建築特色</p>
2.3	<p data-bbox="316 815 831 1003"><u>抹灰牆及相關建築特色</u>，例如西式漆面木牆簷、抹灰窗口緣飾、漆面木製或大理石窗台、木雕飾窗簾盒、灰塑牆裙裝飾等。</p> <p data-bbox="316 1059 544 1093"><b>規定處理方法：</b></p> <ul data-bbox="316 1111 831 1653" style="list-style-type: none"> <li>● 不得拆除或遮蓋任何建築特色。</li> <li>● 不得在大理石表面髹漆，也不得使用腐蝕性化學清潔劑清潔。</li> <li>● 檢查狀況。按需要修葺和重新髹漆，顏色須與現有顏色相配。</li> <li>● 在安裝必需的電線、管道或機電設備時，須盡量減少對建築特色所造成的干擾。</li> </ul>	 <p data-bbox="1011 1048 1187 1081">木雕飾窗簾盒</p>  <p data-bbox="1011 1406 1187 1440">木雕飾窗簾盒</p>  <p data-bbox="1011 1854 1187 1888">灰塑牆裙裝飾</p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
2.4	<p><u>以大理石或石塊鋪面的牆壁</u></p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得在大理石表面髹漆，也不得使用腐蝕性化學清潔劑清潔。</li> </ul>	 <p><u>大理石或石塊鋪面的牆壁</u></p>
2.5	<p><u>地腳線或牆裙</u>，包括灰塑、木製、人造石、大理石、水磨石等飾面。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 可為抹灰或漆面木製地腳線重新抹灰或髹漆，但建議保留原有的顏色。</li> <li>● 不得遮蓋任何木雕刻。</li> <li>● 所有人造石、大理石或水磨石飾面的地腳線或牆裙均不得髹漆。</li> </ul>	 <p><u>大理石地腳線</u></p>  <p><u>木製地腳線</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
2.6	<p><u>地磚</u>，包括彩色拼花的正方形、六角形或不規則形狀馬賽克、彩色拼花的瓷磚／黏土磚、拼花大理石地板等。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有室內原有的裝飾地磚須原位保留，並且不得遮蓋。</li> <li>● 為使樓板在結構上足以應付活化再利用的用途，以及符合現行相關規例，對樓板及其飾面進行的拆除或改裝工程或會獲得准許，但只應於較隱蔽的位置進行有關工程，所有原有地磚須盡可能原位保留。擬議的工程規模和工程地點須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p data-bbox="997 1480 1203 1509"><u>不同種類的地磚</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
2.7	<p><u>拼花木地板</u></p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 全部室內原有的拼花木地板須原位保留。</li> <li>● 原有的拼花木地板只應保持啞面（非亮面）。</li> <li>● 按需要小心取出已腐爛和損壞的木地板塊，換上款式和物料相襯的木塊。</li> </ul>	 <p><u>鋪砌出特別圖案的拼花木地板</u></p>
2.8	<p><u>主樓東翼地下和西翼一樓浴室內牆身、地板和牆簷原有的彩色釉面瓷磚，以及衛生潔具、設備和配件。</u></p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得拆除或更換原有的釉面瓷磚。</li> <li>● 所有原有的陶瓷衛生潔具、設備和配件應原位保留，而部分可在進行必需的檢修和適當更換設備後重用。除非獲古物事務監督批准，否則不得拆除或更換設備。</li> </ul>	 <p><u>東翼地下浴室</u></p>

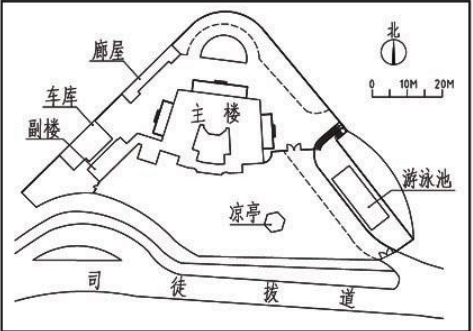
項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
		 <p data-bbox="1013 757 1185 786"><u>西翼一樓浴室</u></p>
2.9	<p data-bbox="316 891 576 920"><u>樓梯</u>，分為三類：</p> <p data-bbox="316 987 831 1272">A. 位於主樓的<u>主樓梯</u>，連同木扶手和銅合金扶欄、天花板灰塑裝飾、一樓至二樓梯級的細緻水磨石踢面、級面、牆裙和黃銅澆注梯級邊緣線，以及地下至一樓梯級的黑白大理石踢面、級面和牆裙。</p> <p data-bbox="316 1339 831 1413">B. 位於副樓的<u>傭人樓梯</u>，連同水磨石飾面地板、牆裙和扶欄。</p> <p data-bbox="316 1480 831 1554">C. 連接主樓和副樓同一樓層的<u>梯級</u>，連同水磨石地板。</p> <p data-bbox="316 1621 544 1650"><b>規定處理方法：</b></p> <ul data-bbox="320 1673 831 1906" style="list-style-type: none"> <li>● 不得在大理石和水磨石表面髹漆，也不得使用腐蝕性化學清潔劑清潔。</li> <li>● 不得遮蓋灰塑裝飾。</li> <li>● 主樓梯須原位保存。</li> </ul>	  <p data-bbox="1054 1697 1145 1727"><u>主樓梯</u></p>



項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 如以可還原方式為樓梯或扶欄進行改動工程，以符合現行法定要求，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p data-bbox="1042 719 1161 752">傭人樓梯</p>  <p data-bbox="1070 1059 1133 1093">梯級</p>
2.10	<p data-bbox="316 1104 657 1137"><u>一樓夾萬室連入牆夾萬</u></p> <p data-bbox="316 1196 547 1229"><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 夾萬和夾萬門須原位保存。</li> <li>● 不得改動夾萬室的布局設計。</li> </ul>	 <p data-bbox="986 1534 1217 1568"><u>夾萬室連入牆夾萬</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
2.11	<p><u>傳菜窗</u></p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 傳菜窗應大致保持原狀。</li> <li>● 不得把傳菜窗永久封閉，但可將之遮蓋，惟必須可以還原。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">傳菜窗</p>
2.12	<p><u>室內的固定裝置</u>，包括入牆櫃、固定鏡子等。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有室內的固定裝置應原位保存。</li> <li>● 按需要進行清潔、修葺和重新髹漆。</li> <li>● 部分木製品輕微破損，而且油漆剝落，須由家具修復專家修補妥當。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">入牆櫃</p>  <p style="text-align: center;">固定鏡子</p>

### C. 花園、附屬建築和周圍環境

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.1	<p><u>整個地段內的建築物及花園總體布局</u>，包括內宅區和外院區。內宅區由主樓、副樓、車庫、廊屋、前院、內院及寵物區組成；外院區則由涼亭、後院及游泳池組成。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p>	


項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「內宅區」及「外院區」的布局設計反映中國傳統住宅建築的規劃及空間運用的概念，應予以保存。</li> <li>● 從主樓北面向四周眺望時，中間不得有任何障礙物阻擋景觀。</li> <li>● 從司徒拔道望向主樓和副樓的景觀不應受阻。</li> </ul>	 <p data-bbox="943 719 1259 748">建築物及花園的總體布局</p>
3.2	<p data-bbox="316 808 831 1144">內院由三合院式布局的主樓加上南面的照壁牆圍繞而成，伴以中央的圓形草坪及以不規則馬賽克地磚鋪砌的地面。此外，南面的照壁牆以清水紅磚及琉璃瓦蓋頂為裝飾，中央有一圓形灰塑裝飾，另有兩個出入口通往後院。</p> <p data-bbox="316 1205 544 1238"><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 照壁牆連其構件、出入口、圓形草坪及以馬賽克地磚鋪砌的地面，均應原位保存。</li> <li>● 內院應保持開放，不得遮蓋。</li> <li>● 如以可還原方式為梯級進行改動工程，以符合現行法定要求，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p data-bbox="1070 1126 1129 1155">內院</p>  <p data-bbox="1027 1485 1174 1514">南面照壁牆</p>  <p data-bbox="1043 1843 1158 1872">圓形草坪</p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.3	<p>車庫樓高兩層（地面為車庫、一樓為住所），其特色包括中國古代盞頂（屋頂四面均為斜面，中央部分則為平台）、屋頂的中式綠色琉璃瓦及廣東大階磚、外廊連牆簷及天花板的灰塑裝飾、中式斗拱、額枋及雀替、紅磚通花護欄連水磨石蓋頂、外面的清水紅磚牆、金屬框或木框門窗、不同形狀的木框、花崗石門窗及開口緣飾、彩色黏土磚及廣東大階磚地板。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有建築特色均應原位保存。</li> <li>● 不得改動屋頂形狀，但因維修保養而須更換屋頂瓦或可予考慮，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 只有當釉面磚/瓦已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的磚/瓦，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要清除植物枝葉。</li> <li>● 修復和維持平屋頂的防水功能，在廣東大階磚下鋪設防水層或可予考慮，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 不得在外牆上加設開口；但如為鋪設電線或安裝機電設備喉管而須加設開口，或會獲得准許，惟須就工程徵詢註冊結構工程師的意見，並獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><u>車庫外觀</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>盞頂的平台部分</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>金屬框窗戶</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>紅磚通花護欄</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>彩色黏土磚</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.3	<p>(續)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如為鋪設電線或安裝其他機電設備而須在窗戶上作少許改動，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 不得在清水紅磚、花崗石和水磨石表面髹漆。所有室內外的灰塑裝飾及地板構件均不得遮蓋，但可塗上磚塊專用的滲透性半透明保護塗層，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 如以可還原方式，對樓板、地磚、木門、樓梯及扶欄進行改動和加建工程，以鞏固結構或符合現行規例或配合活化再利用的用途，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 須拆除車庫外面後加的金屬構築物。</li> </ul>	<div data-bbox="906 421 1289 707" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1011 714 1187 748"><u>車庫內的樓梯</u></p> <div data-bbox="895 797 1310 1070" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="983 1079 1219 1113"><u>後加的金屬構築物</u></p>





項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.4	<p>廊屋為單層混凝土構築物，內嵌牆以磚塊築建而成，屋頂採用中國古代四角攢尖頂和卷棚式屋頂，兩端的四方形亭以長廊相連。廊屋的建築特色包括清水紅磚外牆、水磨石面外牆及支柱、金屬框窗、彩色法式玻璃門、不規則組合的鋼絲網玻璃窗、室內天花板、牆簷、牆身及牆裙的灰塑裝飾、漆面或水磨石飾面的中式斗拱、額枋及雀替、六角形馬賽克地板、通往入口的花崗石梯級等。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有建築特色均應原位保存。</li> <li>● 不得改動屋頂形狀，但因維修保養而須更換屋頂瓦或可予考慮，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 只有當釉面磚/瓦已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的磚/瓦，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 不得在外牆上加設開口；但如為鋪設電線或安裝機電設備喉管而須加設開口，或會獲得准許，惟須就工程徵詢註冊結構工程師的意見，並獲古物事務監督批准。</li> <li>● 如為鋪設電線或安裝其他機電設備而須在窗戶上作少許改動，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	<div data-bbox="900 331 1302 564" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1037 568 1160 602" data-label="Caption"> <p>廊屋外觀</p> </div> <div data-bbox="959 656 1240 907" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="936 911 1260 945" data-label="Caption"> <p>水磨石飾面的額枋及雀替</p> </div> <div data-bbox="935 1016 1262 1236" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1034 1240 1160 1274" data-label="Caption"> <p>四方形亭</p> </div> <div data-bbox="957 1328 1241 1597" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="978 1601 1217 1635" data-label="Caption"> <p>金屬框彩色玻璃窗</p> </div>



項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.4	<p>(續)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不得在清水紅磚、花崗石和水磨石表面髹漆。所有室內外的灰塑裝飾及地板構件均不得遮蓋。</li> </ul>	 <p><u>不規則組合的鋼絲網玻璃窗</u></p>
3.5	<p>前院連傳統嶺南建築學派的「半月池」、清水紅磚圍牆連灰塑簷口板、牆裙及開口緣飾、竹節狀琉璃瓦、琉璃瓦蓋頂、前院與後院之間的金屬閘門和照明裝置，以及四周的水刷石扶欄。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>內門樓、閘門、照明裝置、「半月池」草坪及圍牆連所有建築特色均應原位保存。</li> <li>前院應保持開放，不得遮蓋。為避免從主樓向四周眺望時景觀受阻，不得加建構築物。</li> <li>不得在清水磚及水刷石飾面髹漆。</li> <li>如以可還原方式為水刷石扶欄進行改動工程以符合現行規例，或會獲得准許，惟須就工程徵詢註冊結構工程師的意見，並獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p><u>內門樓的閘門</u></p>  <p><u>門框上的建築特色</u></p>  <p><u>清水紅磚圍牆</u></p>  <p><u>前院的「半月池」草坪</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.6	<p><u>寵物區</u>連狗屋、家禽籠、通往後院的閘門、通往後門的樓梯連兩側的水泥砂磚牆、清水紅磚圍牆連灰塑簷口板、竹節狀琉璃瓦及琉璃瓦蓋頂。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 通往外院的金屬閘門、家禽籠、狗屋連紀念碑、通往後門的樓梯連兩側的水泥砂磚牆、後門出入口、清水紅磚圍牆連所有建築特色，均應原位保存。</li> <li>● 後加的金屬構築物須拆除。空調系統的室外部件(如有的話)可放在通往家禽區的通道上，並須獲古物事務監督批准。為機器(如有的話)加裝合適的建築屏障，以盡量減少對歷史建築所造成的視覺影響。</li> <li>● 只有當釉面磚/瓦已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的磚/瓦，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要清除植物枝葉。</li> <li>● 所有清水磚一概不得髹漆，但可塗上磚塊專用的滲透性半透明保護塗層，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	 <p data-bbox="1054 548 1145 577"><u>家禽籠</u></p>  <p data-bbox="1011 871 1187 900"><u>狗屋連紀念碑</u></p>  <p data-bbox="984 1169 1217 1198"><u>後加的金屬構築物</u></p>  <p data-bbox="999 1516 1203 1545"><u>通往後門的樓梯</u></p>  <p data-bbox="1070 1919 1129 1948"><u>後門</u></p>






項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.7	<p>以馬賽克飾面的半下沉式<u>游泳池</u>，連金屬閘門及連接前院的水刷石樓梯、側邊有蓋行人通道(包括入口通道下的休憩地方)、樓梯上及游泳池東面的水刷石扶欄及其上的照明燈，以及通往樓梯及東面斜坡的金屬閘門及通道。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 以馬賽克飾面的半下沉結構游泳池應原位保存。表層的污漬和污垢須徹底清洗。</li> <li>● 游泳池旁的地面及扶欄發現裂縫，部分扶欄向外傾斜。應檢查其結構狀況及斜坡的狀況，並按需要進行修葺和鞏固工程。</li> <li>● 從前院通往游泳池的出入口及樓梯應原位保存。</li> <li>● 如以可還原方式為扶欄進行改動工程，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 如以可還原方式為游泳池、池面及其附近範圍進行改動工程，以配合活化再利用的用途，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> </ul>	<div data-bbox="922 331 1281 546" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1027 555 1174 589" data-label="Caption"> <p><u>游泳池外觀</u></p> </div> <div data-bbox="922 636 1281 851" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1027 862 1174 896" data-label="Caption"> <p><u>游泳池外觀</u></p> </div> <div data-bbox="922 949 1281 1211" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="928 1220 1275 1254" data-label="Caption"> <p><u>通往游泳池的出入口及樓梯</u></p> </div>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.8	<p>後院連連接正門入口的通道、涼亭旁飾以水磨石的井、水刷石扶欄、特製的燈柱及上有中文字的特製花盆。後院的清水紅磚圍牆、塗漆或水刷石表面及開口緣飾，以及竹節筒狀琉璃瓦及琉璃瓦蓋頂。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 水刷石扶欄、圍牆、特製的燈柱及飾以水磨石的井均應原位保存。</li> <li>● 如以可還原方式為扶欄進行改動工程，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 所有水刷石及水磨石飾面均應徹底清潔，惟不得使用腐蝕性化學劑。</li> <li>● 不得在清水磚及水刷石飾面髹漆。</li> <li>● 必須保存並重用上有中文字的特製花盆。</li> </ul>	 <p><u>連接正門入口的通道</u></p>  <p><u>飾以水磨石的井</u></p>  <p><u>上有中文字的特製花盆</u></p>  <p><u>特製的燈柱</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.9	<p>六角形涼亭，連中國古代重簷六角攢尖頂、天花板和亭簷的灰塑裝飾、水磨石飾面支柱、中式斗拱、額枋及雀替、彩色馬賽克地面、花崗石梯級、水磨石扶欄等。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有建築特色均應原位保存。</li> <li>● 不得改動屋頂形狀、飾面及構件。</li> <li>● 只有當釉面磚/瓦已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的磚/瓦，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要清除植物枝葉。</li> <li>● 不得在清水花崗石和水磨石上髹漆，亦不得遮蓋任何灰塑裝飾及地面構件。</li> <li>● 按需要為灰塑及塗漆飾面進行修葺和重新髹漆。保留塗漆飾面的現有顏色，如發現現有顏色與原有顏色不同，須回復原有顏色。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><u>涼亭</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>六角攢尖頂</u></p>


項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.10	<p><u>外門樓</u>連琉璃瓦蓋頂的水刷石入口、門額上刻有「景賢里」字樣的匾額、通花金屬閘門、樓柱及入口旁圍牆上刻有號碼「45」的門牌、照明裝置、土地神位及信箱。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外門樓連上述構件應原位保存。表層的污漬和污垢須徹底清洗。</li> <li>● 只有當釉面磚/瓦已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的磚/瓦，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要清除植物枝葉。</li> <li>● 有礙觀瞻和多餘的電線均應拆除。</li> <li>● 檢查通花金屬閘門的狀況，按需要除銹、修理、防銹、回復顏色及重新髹漆。</li> <li>● 按需要修葺和重髹抹灰及塗漆飾面。</li> <li>● 如為圍牆進行改動工程，以符合現行規例或配合活化再利用的用途，或會獲得准許，惟須獲古物事務監督批准</li> </ul>	<p style="text-align: center;">照片</p> <div style="text-align: center;">  <p><u>外門樓</u></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><u>金屬閘門</u></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><u>圍牆</u></p> </div>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.11	<p>內門樓連清水紅磚圍牆及灰塑簷板、塗漆飾面牆裙、竹節筒狀琉璃瓦、琉璃瓦蓋頂、金屬入口閘門及照明裝置。</p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 內門樓連上述構件應原位保存。</li> <li>● 所有清水磚一概不得髹漆，但可塗上磚塊專用的滲透性半透明保護塗層，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 只有當釉面磚/瓦已損毀至無法修葺時，才可小心地移除，並換上顏色相配的磚/瓦，惟須獲古物事務監督批准。</li> <li>● 按需要清除植物枝葉。</li> <li>● 檢查通花金屬閘門的狀況，按需要除銹、修理、防銹、回復顏色及重新髹漆。</li> <li>● 按需要修葺和重髹灰塑及塗漆飾面。</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><u>內門樓</u></p>

項目	須予保存的建築特色和保育指引	照片
3.11	<p>(續)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 可考慮把空調系統的室外部件(如有的話)放在通往紫檀廳的外廊與內門樓之間的凹位上，惟須獲古物事務監督批准。如有需要，可考慮拆除貯物室，以便安裝機器，惟須獲古物事務監督批准。機器(如有的話)的高度不得超過琉璃瓦屋脊的最高點，以盡量減少對歷史建築所造成的視覺影響。為機器(如有的話)加裝合適的建築屏障，以盡量減少對歷史建築所造成的視覺影響。</li> </ul>	 <p>如有需要，可拆除通往紫檀廳的外廊與內門樓之間凹位上的貯物室。</p>
3.12	<p><u>成齡樹木及四周園林景觀</u></p> <p><b>規定處理方法：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有成齡樹木及珍貴樹木均應保存；如因運作需要而須把樹木移往別處種植，或會獲得准許，惟須獲相關政府部門批准。</li> <li>● 四周園林景觀應予保存，使之與大宅和諧並存。</li> </ul>	 <p>成齡樹木及四周園林景觀</p>

附錄 XI  
分區計劃大綱圖



<p> 用地</p> <p>根據於2018年3月27日核准 並於2018年4月6日刊憲之 分區計劃大綱圖 S/H14/13 繪製</p>	<p>景賢里</p> <p>香港司徒拔道45號</p>	<p>圖則編號</p> <p>附錄 XI 分區計劃大綱圖 不按比例 (A4)</p>
---	-----------------------------	--



其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影
教育機構	製作室／照相館
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	酒店
圖書館	機構用途(未另有列明者)
康體文娛場所	辦公室
研究所、設計及發展中心	娛樂場所
商店及服務行業	宗教機構
社會福利設施	住宿機構
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是協助原址保存景賢里，並把該歷史建築物活化再用作文化、社區及商業用途，以供市民和遊客享用。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(由政府統籌或落實的修復工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

用地，有柯士甸山道的山頂公園和柯士甸山遊樂場。

#### 8.6 其他指定用途：總面積 1.76 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是為特別目的和用途提供／預留土地。劃為此地帶的土地共有四塊。其中兩塊是兩個加油站的所在地，分別位於黃泥涌峽道和山頂道。另兩塊用地是山頂道的山頂廣場和司徒拔道的景賢里。

8.6.2 山頂廣場設有一個商場、公共車輛總站、公眾休憩用地和公眾停車場，是一個旅遊點。該圖的《註釋》內訂明山頂廣場所在地的發展限制，包括最大總樓面面積為 12 500 平方米和最高建築物高度為主水平基準上 420 米。

8.6.3 景賢里及其附連建築結構和花園具有很高的歷史和建築價值，已列為法定古蹟。把該用地劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，是為了協助原址保存景賢里，並把該歷史建築物活化再用作文化、社區及商業用途，以供市民和遊客享用。有關用地限為現時建築物主要為三層的高度，以反映保存該用地的歷史建築物的意向。

8.6.4 「其他指定用途」地帶的發展和重建，必須符合該圖／《註釋》上所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。建築物高度限制主要旨在反映各項發展的現有建築物高度。當局的意向是確保「其他指定用途」地帶的發展規模和密度與附近發展互相協調，以保留該區現有的低矮建築特色，或保存景賢里。

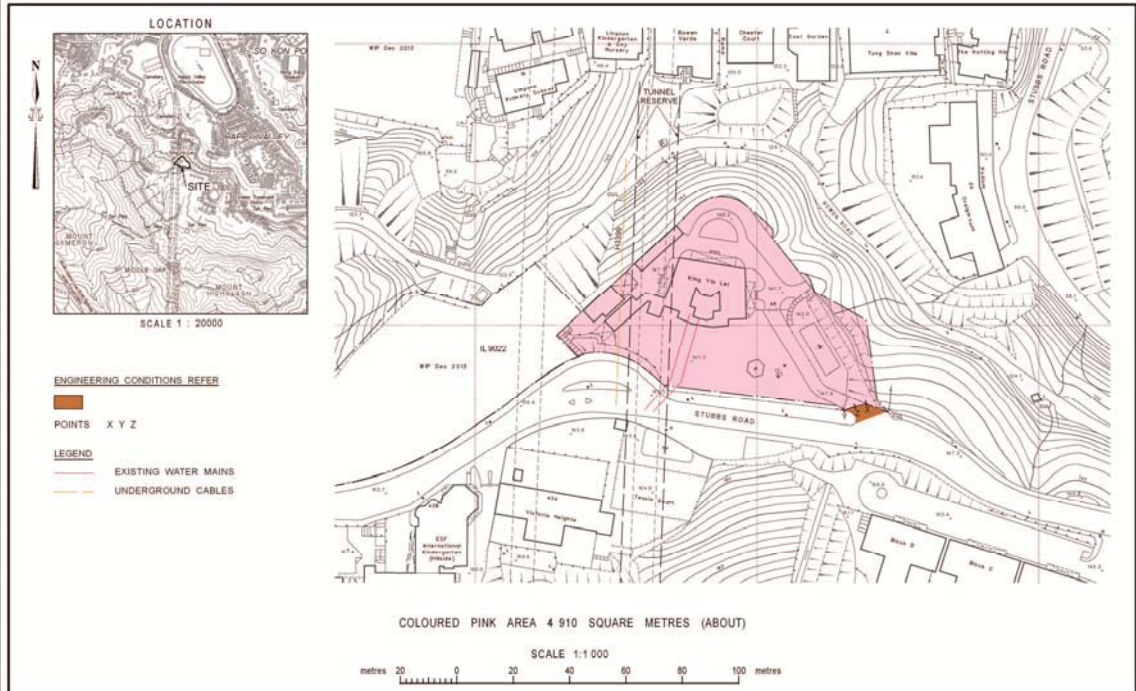
#### 8.7 綠化地帶：總面積 226.95 公頃

此地帶涵蓋該區尚未拓展的山坡地帶。綠化地帶為該區締造一塊秀麗宜人背景，是該區特色的重要部分。此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會審慎管制此地帶內的發展，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每宗發展建議。

#### 8.8 郊野公園：總面積 527.89 公頃

此地帶涵蓋該區南部和西部的香港仔郊野公園和薄扶林郊野公園

附錄 XII  
政府撥地圖則



FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

District Lands Office, Hong Kong East Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

© Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

**GOVERNMENT LAND ALLOCATION - HK1072**

**SECRETARY FOR DEVELOPMENT**

File No. DLO/HE L/M 555/EH05/87

Survey Sheet No. 11-SW-20A

Layout Plan No.

Reference Plan No.

**PLAN No. HKM8299b**

Date: 04/12/2013

 用地

景賢里  
香港司徒拔道45號

圖則編號  
附錄 XII  
政府撥地圖則  
(不按比例)

附錄 XIII  
樹木一覽表

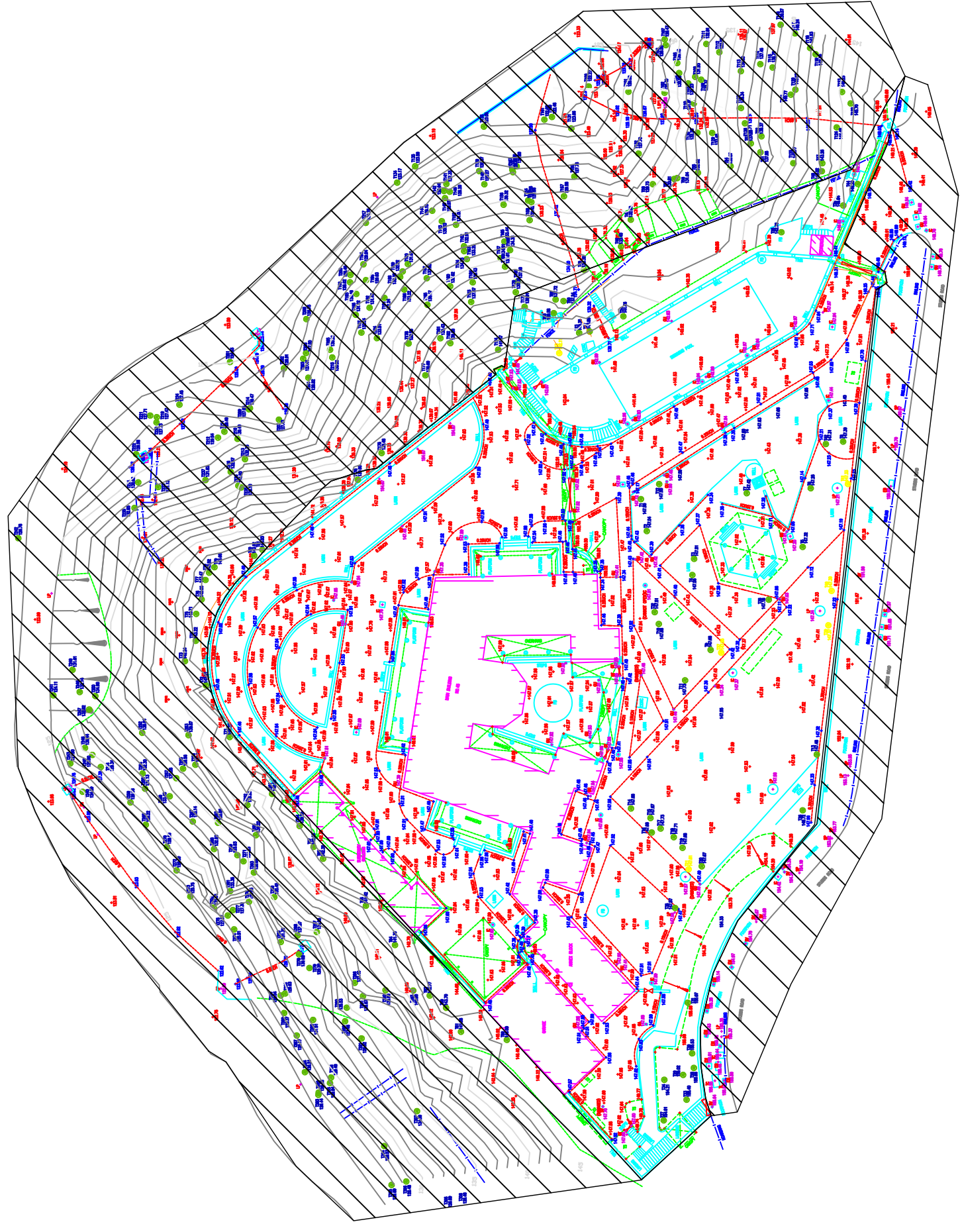
King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Inside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T1	<i>Juniperus chinensis</i>	圓柏	0.4	5	6	Fair	Low	Medium	Low	leaning, multi-trunks, wounds, asymmetric canopy	814196.842	836705.398	147.502
T2	<i>Michelia figo</i>	含笑	0.5	5	6	Fair	Medium	Medium	Medium	multi-trunks, fungal diseased trunk, fungal diseased branch, decayed wound, dead twigs	814196.188	836701.824	147.539
T3	<i>Prunus mume</i>	梅	0.5	11	11	Fair	Medium	High	Medium	multi-trunks, wound, dead branches	814190.894	836698.716	147.505
T4	<i>Prunus mume</i>	梅	0.2	6	3	Withering	Low	Low	Low	leaning, exposed dead wood, dead branches, asymmetric canopy	814191.092	836696.911	147.547
T5	<i>Psidium guajava</i>	番石榴	0.5	10	8	Fair	Medium	Low	Low	leaning, crooked branch, wound, dead twigs	814178.743	836700.053	147.317
T6	<i>Psidium guajava</i>	番石榴	0.4	10	8	Withering	Low	Low	Low	leaning, termite infestation, fungal diseased wound, dead branches, asymmetric canopy	814177.842	836706.617	147.247
T7	<i>Syzygium samarangense</i>	洋蒲桃	0.2	7	7	Fair	Medium	Medium	Low	root restricted, wound, epiphytic plants, dead branches, asymmetric canopy, straggling	814185.002	836706.061	147.416
T8	<i>Citrus maxima</i>	柚	0.2	6	5	Withering	Low	Low	Low	vined, dead branches, asymmetric canopy	814174.217	836711.836	147.392
T9	<i>Araucaria heterophylla</i>	異葉南洋杉	0.7	20	5	Fair	Medium	Medium	Low	dead leaves	814189.044	836688.530	147.679
T10	<i>Syzygium samarangense</i>	洋蒲桃	0.5	8	10	Fair	Medium	Medium	Low	cavity, wound, epiphytic plants	814194.840	836691.430	147.684
T11	<i>Psidium guajava</i>	番石榴	0.2	6	4	Fair	Medium	Low	Low	slightly leaning	814191.901	836685.127	147.733
T12	<i>Mallotus paniculatus</i>	白楸	0.1	5	5	Fair	Medium	Low	High	wound	814194.803	836707.081	147.500
T13	<i>Psidium guajava</i>	番石榴	0.2	6	8	Fair	Low	Low	Low	leaning, crooked branch, dead branches, asymmetric canopy	814177.161	836676.831	147.475
T14	<i>Citrus maxima</i>	柚	0.3	7	8	Fair	Good	Medium	Low	root restricted, pest infestation, dead branch	814197.955	836670.789	147.677
T15	<i>Juniperus chinensis</i>	圓柏	0.1	4	1	Withering	Low	Low	Low	leaning, exposed dead wood, fungal diseased trunk, dead branch	814195.775	836669.724	147.674
T16	<i>Citrus maxima</i>	柚	0.2	6	5	Fair	Low	Low	Low	root restricted, dead stub, pest infestation, dead branches	814195.629	836668.106	147.684
T17	(Dead tree)	(枯死樹木)	0.2	5	1	Dead	-	-	-	Dead tree	814194.644	836668.544	147.731
T18	<i>Juniperus chinensis</i>	圓柏	0.1	5	1	Withering	Low	Low	Low	exposed dead wood, dead leaves	814193.168	836667.575	147.711
T19	<i>Juniperus chinensis</i>	圓柏	0.1	6	3	Withering	Low	Low	Low	leaning, stub, dead branches	814192.185	836666.391	147.682
T20	<i>Ligustrum sinense</i>	山指甲	0.3	4	3	Fair	Medium	Medium	Medium	wounds, topped	814190.038	836664.319	147.672
T21	<i>Citrus maxima</i>	柚	0.3	6	6	Fair	Medium	Low	Low	leaning, co-dominant branches, insect infestation	814191.504	836663.989	147.606
T22	<i>Mangifera indica</i>	芒果	0.2	5	3	Fair	Medium	Medium	Low	root restricted, on slope	814202.584	836724.158	140.878
T23	<i>Ginkgo biloba</i>	銀杏, 白果樹	0.1	5	2	Withering	Medium	Low	Low	dead branches, root restricted, on slope	814203.758	836723.998	140.345
T24	<i>Michelia x alba</i>	白蘭	0.5	12	7	Fair	Medium	High	Low	dead branches, root restricted, on slope	814198.810	836725.853	141.662
T25	<i>Dimocarpus longan</i>	龍眼	0.4	7	5	Fair	Medium	Medium	Low	root restricted, on slope	814181.124	836735.261	142.757
T26	<i>Dimocarpus longan</i>	龍眼	0.2	4	3	Fair	Medium	Medium	Low	root restricted, multi-trunks, dead branches, root restricted, on slope	814174.200	836738.252	145.840
T27	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	0.4	10	8	Fair	Low	Low	Low	asymmetric canopy, root restricted, on slope	814194.294	836635.892	154.012
T28	<i>Albizia lebeck</i>	大葉合歡	0.6	10	14	Fair	Medium	High	Low	leaning, vined, dead branch, dead stub, on slope	814190.917	836641.764	155.659
T29	<i>Bombax ceiba</i>	木棉	1.2	18	12	Fair	Medium	High	Low	vined, dead branch, on slope	814192.119	836640.979	155.022
T30	<i>Albizia lebeck</i>	大葉合歡	0.7	6	10	Fair	Low	Low	Low	leaning, vined, dead branches, asymmetric canopy	814191.115	836643.394	155.530

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Inside Site Boundary)

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (m pd)
T31	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	0.4	6	10	Fair	Low	Medium	Low	root restricted, multi-trunks, vined, dead branches, asymmetric canopy, on slope	814191.597	836649.059	155.074
T32	<i>Clausena lansium</i>	黃皮	0.1	4	4	Fair	Medium	Low	Low	dead branch, suppressed growth	814195.304	836692.753	147.510
T33	<i>Macaranga tanarius var. tomentosa</i>	血桐	0.1	5	5	Fair	Medium	Low	Low	co-dominant trunks, wound, stub	814191.733	836638.205	155.400
T34	<i>Celtis timorensis</i>	樟葉朴	0.1	6	5	Fair	Medium	Low	Low	leaning, included bark, dead branches, suppressed growth	814194.226	836640.437	154.210
T35	<i>Ligustrum sinense</i>	山指甲	0.2	4	6	Fair	Medium	Medium	Medium	root restricted, leaning, wounds, cross branches	814193.026	836659.662	147.570
T36	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	0.2	9	8	Fair	Medium	Medium	Low	leaning, pest infestation, asymmetric canopy	814178.738	836670.582	148.720
T37	<i>Litsea glutinosa</i>	潺槁樹	0.1	5	3	Fair	Low	Low	Low	leaning, broken branches	814187.861	836688.218	147.550
T38	<i>Ligustrum sinense</i>	山指甲	0.2	5	6	Healthy	Medium	Medium	Medium	leaning, wound, asymmetric canopy	814182.533	836694.146	147.180
T39	<i>Mallotus paniculatus</i>	白楸	0.1	6	6	Fair	Medium	Low	Medium	co-dominant trunks, wounds, dead branches	814175.867	836691.283	147.370
T40	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	4	Fair	Medium	Low	Low	trunk wound, dead branches, dead twigs	814175.513	836695.139	147.300
T41	<i>Ficus variegata</i>	青果榕	0.1	5	5	Healthy	Good	Medium	Medium	root restricted	814173.681	836707.093	147.330
T42	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	8	5	Healthy	Medium	Medium	Low	root restricted, slightly leaning	814176.150	836711.567	147.310
T43	<i>Syzygium jambos</i>	蒲桃	0.1	7	6	Healthy	Good	Medium	Low	root restricted, on slope	814205.991	836721.731	142.110
T44	<i>Broussonetia papyrifera</i>	構樹	0.3	9	9	Fair	Low	Low	Low	root restricted, cracked root, severe leaning	814172.573	836740.658	146.200



REFERENCES

1	Site Plan
2	Site Survey
3	Site Survey
4	Site Survey
5	Site Survey
6	Site Survey
7	Site Survey
8	Site Survey
9	Site Survey
10	Site Survey
11	Site Survey
12	Site Survey
13	Site Survey
14	Site Survey
15	Site Survey
16	Site Survey
17	Site Survey
18	Site Survey
19	Site Survey
20	Site Survey
21	Site Survey
22	Site Survey
23	Site Survey
24	Site Survey
25	Site Survey
26	Site Survey
27	Site Survey
28	Site Survey
29	Site Survey
30	Site Survey
31	Site Survey
32	Site Survey
33	Site Survey
34	Site Survey
35	Site Survey
36	Site Survey
37	Site Survey
38	Site Survey
39	Site Survey
40	Site Survey
41	Site Survey
42	Site Survey
43	Site Survey
44	Site Survey
45	Site Survey
46	Site Survey
47	Site Survey
48	Site Survey
49	Site Survey
50	Site Survey

0	ROCK OUTCROPS
1	ROCK OUTCROPS
2	ROCK OUTCROPS
3	ROCK OUTCROPS
4	ROCK OUTCROPS
5	ROCK OUTCROPS
6	ROCK OUTCROPS
7	ROCK OUTCROPS
8	ROCK OUTCROPS
9	ROCK OUTCROPS
10	ROCK OUTCROPS
11	ROCK OUTCROPS
12	ROCK OUTCROPS
13	ROCK OUTCROPS
14	ROCK OUTCROPS
15	ROCK OUTCROPS
16	ROCK OUTCROPS
17	ROCK OUTCROPS
18	ROCK OUTCROPS
19	ROCK OUTCROPS
20	ROCK OUTCROPS
21	ROCK OUTCROPS
22	ROCK OUTCROPS
23	ROCK OUTCROPS
24	ROCK OUTCROPS
25	ROCK OUTCROPS
26	ROCK OUTCROPS
27	ROCK OUTCROPS
28	ROCK OUTCROPS
29	ROCK OUTCROPS
30	ROCK OUTCROPS
31	ROCK OUTCROPS
32	ROCK OUTCROPS
33	ROCK OUTCROPS
34	ROCK OUTCROPS
35	ROCK OUTCROPS
36	ROCK OUTCROPS
37	ROCK OUTCROPS
38	ROCK OUTCROPS
39	ROCK OUTCROPS
40	ROCK OUTCROPS
41	ROCK OUTCROPS
42	ROCK OUTCROPS
43	ROCK OUTCROPS
44	ROCK OUTCROPS
45	ROCK OUTCROPS
46	ROCK OUTCROPS
47	ROCK OUTCROPS
48	ROCK OUTCROPS
49	ROCK OUTCROPS
50	ROCK OUTCROPS

- NOTES :
1. All dimensions are in metres.
  2. All spot level positions are indicated by a cross.
  3. All levels are in metres to Principal Datum (PD) unless noted otherwise.
  4. All co-ordinates are refer to Hong Kong (1980) metric grid co-ordinates system.
  5. Channels are U shaped except where stated, widths are given.

SCALE 1 : 200@A1

DATE OF SURVEY : JULY 2019

AMPLE SURVEYOR SERVICES LIMITED  
KING YIN LEI  
NO. 45, STUBBS ROAD, HONG KONG  
TREE SURVEY (WITHIN SITE BOUNDARY)

PLAN NO. 5492/02/S1

REVISION NO.	DESCRIPTION	DATE
1	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
2	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
3	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
4	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
5	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
6	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
7	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
8	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
9	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01
10	ISSUED FOR PERMIT	2019/07/01

DRAWN BY: KING YIN LEI  
CHECKED BY: KING YIN LEI  
APPROVED BY: KING YIN LEI

SCALE: 1:200@A1  
DATE: 2019/07/01



King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T45	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	3	Fair	Medium	Low	Low	dieback, restricted root growth, on slope	814197.979	836736.664	132.500
T46	<i>Litsea monopetala</i>	假柿木薑子	0.1	7	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814199.069	836733.656	133.400
T47	<i>Ficus variegata</i>	青果榕	0.3	6	4	Fair	Low	Low	Low	on slope	814176.548	836742.980	143.257
T48	<i>Macaranga tanarius</i> var. <i>tomentosa</i>	血桐	0.1	5	4	Fair	Low	Low	Low	leaning, restricted root growth, on slope	814176.598	836742.094	143.018
T49	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	7	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814203.220	836731.080	135.319
T50	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.1	5	3	Fair	Medium	Medium	Low	cavity on trunk, restricted root growth, on slope	814205.503	836727.558	137.235
T51	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	7	3	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814183.466	836744.200	137.846
T52	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.3	9	5	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814183.362	836745.989	138.370
T53	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.3	9	5	-	-	-	-	dehydrated trunk	814184.548	836745.189	137.247
T54	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.4	10	5	Fair	Low	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814186.808	836742.650	135.068
T55	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.3	9	6	-	-	-	-	dehydrated trunk	814190.461	836741.909	132.016
T56	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.2	7	4	Fair	Low	Low	Low	dead branch, restricted root growth, on slope	814192.784	836741.315	131.042
T57	<i>Reevesia thyrsoidea</i>	梭羅樹	0.3	9	6	Withering	Low	Low	Low	on slope	814193.119	836741.215	130.806
T58	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	3	Fair	Low	Low	Low	on slope	814195.509	836740.632	129.726
T59	<i>Ficus variegata</i>	青果榕	0.3	11	7	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814211.849	836644.900	146.000
T60	<i>Litsea monopetala</i>	假柿木薑子	0.3	8	5	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814218.654	836648.492	143.701
T61	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	0.3	7	4	Fair	Medium	Medium	Low	on slope	814216.984	836645.806	141.879
T62	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	7	3	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814220.479	836649.864	142.770
T64	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	9	4	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814224.373	836655.510	141.295
T65	<i>Ficus variegata</i>	青果榕	0.4	10	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814227.624	836659.908	141.423
T66	<i>Litsea monopetala</i>	假柿木薑子	0.4	8	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814232.407	836665.172	142.351
T67	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.2	6	4	Fair	Medium	Medium	Low	vines on trunk, restricted root growth, on slope	814233.477	836666.497	142.228
T68	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	3	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814206.593	836726.206	138.578
T69	<i>Syzygium jambos</i>	蒲桃	0.1	6	3	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814206.393	836727.725	137.722
T71	<i>Litsea monopetala</i>	假柿木薑子	0.3	8	3	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814242.859	836678.780	142.270
T72	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.4	8	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814245.525	836684.565	142.212
T73	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.4	8	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814247.865	836687.266	142.239
T74	<i>Dimocarpus longan</i>	龍眼	0.2	6	3	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814246.659	836689.546	143.223
T75	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.4	7	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814246.614	836692.559	143.708
T76	<i>Litchi chinensis</i>	荔枝	0.1	7	3	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814245.995	836694.178	143.045
T77	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	8	3	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814245.565	836696.363	143.473

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T78	<i>Aporosa dioica</i>	銀柴	0.2	8	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814245.160	836697.173	143.520
T79	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.4	10	5	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814244.573	836697.776	143.600
T80	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.3	7	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814240.121	836699.077	143.917
T81	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	6	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814239.206	836699.738	143.033
T100	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.2	10	8	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814202.686	836751.574	122.270
T101	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.2	8	7	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814198.237	836750.979	125.520
T102	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	8	6	Fair	Medium	Medium	Low	cavity on branch	814194.203	836750.862	128.490
T103	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	11	7	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814191.538	836751.906	131.230
T104	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	7	5	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814192.569	836753.069	130.580
T105	<i>Machilus velutina</i>	絨毛潤楠	0.2	8	5	Withering	Low	Low	Low	on slope	814192.778	836754.188	130.150
T106	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	7	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814194.060	836756.190	128.550
T107	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	8	6	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814194.184	836756.839	128.470
T108	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.4	12	10	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814190.770	836752.649	131.930
T109	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.3	8	7	Withering	Low	Low	Low	dead stub	814190.106	836752.330	132.370
T110	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.3	12	7	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814190.924	836749.675	131.850
T111	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.9	13	13	Fair	Medium	Low	Low	multi-trunks, cavity on branch, wound on branch	814189.527	836756.327	132.810
T112	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	7	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814188.073	836755.401	133.870
T113	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.1	7	2	Withering	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814185.659	836753.280	136.090
T114	<i>Castanopsis fissa</i>	裂斗雜栗	0.6	10	12	Fair	Medium	Low	Low	dead branch	814183.483	836754.065	137.450
T115	<i>Castanopsis fissa</i>	裂斗雜栗	0.1	4	3	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814182.114	836753.694	138.790
T116	<i>Litsea monopetala</i>	假柿木薑子	0.1	7	5	Fair	Low	Low	Low	on slope	814181.212	836758.475	138.870
T117	<i>Castanopsis fissa</i>	裂斗雜栗	0.3	9	9	Fair	Low	Low	Low	on slope	814179.609	836757.506	140.240
T118	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	5	Fair	Low	Low	Low	on slope	814177.916	836755.870	141.930
T119	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814177.299	836755.175	142.390
T120	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.3	7	6	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814179.558	836751.209	140.970
T121	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.3	12	10	Withering	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814180.073	836750.653	140.770
T122	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	1.0	18	20	Fair	Medium	Medium	Low	decayed branch, restricted root growth, on slope	814173.374	836749.668	145.700
T123	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.4	12	12	Fair	Low	Low	Low	dead branch	814174.342	836750.954	145.230
T124	<i>Clausena lansium</i>	黃皮	0.1	6	5	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814174.937	836746.986	144.480
T125	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	6	5	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814179.790	836742.986	140.770
T126	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	9	6	Fair	Low	Low	Low	leaning, restricted root growth, on slope	814185.204	836747.445	136.710

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T127	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	6	4	Fair	Medium	Low	Low	leaning, restricted root growth, on slope	814185.039	836744.394	136.400
T128	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.3	10	7	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814185.652	836749.156	136.340
T129	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.3	10	9	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814188.873	836746.369	133.450
T130	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.2	12	7	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814190.519	836746.396	132.250
T131	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	8	5	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814204.635	836746.869	123.060
T132	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	9	5	Fair	Low	Low	Low	on slope	814197.109	836744.058	127.700
T133	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	5	4	Fair	Medium	Medium	Low	on slope	814214.422	836747.075	123.050
T134	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.3	8	4	-	-	-	-	dead crown, vines on trunk	814224.117	836740.807	123.170
T135	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.4	7	8	Withering	Low	Low	Low	vines on trunk, restricted root growth, on slope	814222.106	836742.640	123.500
T136	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	7	4	Withering	Low	Low	Low	leaning, decayed trunk, on slope	814210.747	836742.639	126.800
T137	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	9	4	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814211.241	836742.248	127.260
T138	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	0.2	9	4	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814211.166	836741.979	128.000
T139	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.2	9	4	Withering	Medium	Low	Low	on slope	814214.944	836742.099	128.070
T140	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	9	6	Withering	Medium	Low	Low	on slope	814214.365	836740.626	128.270
T141	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.4	10	5	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814218.611	836740.659	127.330
T142	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.2	7	5	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814218.891	836739.873	128.640
T143	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.2	7	4	Fair	Low	Low	Low	on slope	814219.122	836736.494	130.530
T144	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	6	4	Fair	Low	Low	Low	dead stub, on slope	814220.201	836737.665	129.150
T145	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.2	6	4	Withering	Low	Low	Low	cavity on trunk, on slope	814218.764	836739.077	128.970
T146	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	5	3	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814218.240	836739.797	128.200
T152	<i>Litsea monopetala</i>	假柃木薑子	0.2	7	3	Withering	Low	Low	Low	on slope	814217.538	836736.094	131.090
T154	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	7	5	Withering	Low	Low	Low	on slope	814209.470	836738.811	129.550
T155	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	7	5	Withering	Low	Low	Low	on slope	814209.100	836738.636	129.580
T156	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.5	5	2	-	-	-	-	dehydrated trunk, dead branch, on slope	814212.213	836738.338	130.320
T157	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	0.1	6	2	Fair	Medium	High	Low	on slope	814206.456	836739.283	129.580
T158	<i>Aporosa dioica</i>	銀柴	0.2	7	8	Withering	Low	Low	Low	on slope	814209.295	836736.607	131.420
T159	<i>Litsea monopetala</i>	假柃木薑子	0.2	6	7	Withering	Low	Low	Low	on slope	814204.295	836741.479	127.780
T160	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.1	11	5	Fair	Low	Low	Low	dead branch, on slope	814206.802	836748.154	122.460
T161	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	12	6	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814207.648	836747.858	122.600
T162	<i>Garcinia oblongifolia</i>	嶺南山竹子	0.1	4	2	Withering	Low	Low	Low	wound on trunk, dead stub, on slope	814216.645	836733.687	132.910
T163	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.2	5	3	Withering	Low	Low	Low	broken branch, leaning, on slope	814216.628	836733.146	133.290

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T164	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	6	3	Fair	Low	Low	Low	leaning, on slope	814216.327	836732.247	134.030
T165	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.2	4	1	-	-	-	-	dead trunk	814212.119	836734.216	133.440
T166	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	7	3	Withering	Low	Low	Low	on slope	814211.484	836733.261	134.380
T167	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	6	4	Fair	Low	Low	Low	cavity on branch, on slope	814212.546	836732.370	134.810
T168	<i>Elaeocarpus decipiens</i>	杜英	0.1	8	3	Withering	Low	Low	Low	on slope	814212.051	836731.406	135.610
T169	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.2	6	3	Fair	Medium	Medium	Low	lateral branch, on slope	814210.627	836729.745	137.000
T170	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.3	12	3	Fair	Medium	Medium	Low	dead branches, on slope	814210.849	836728.547	137.360
T171	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	7	3	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814209.857	836726.908	138.910
T174	<i>Litsea monopetala</i>	假樟木薑子	0.1	10	4	Fair	Medium	Low	Low	dead branch, on slope	814212.820	836722.110	141.670
T175	<i>Macaranga tanarius var. tomentosa</i>	血桐	0.2	6	3	Withering	Low	Low	Low	dieback, restricted root growth, on slope	814225.859	836710.556	138.480
T176	<i>Mallotus paniculatus</i>	白欖	0.1	6	2	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814228.525	836707.577	139.000
T177	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	12	7	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814220.964	836719.253	138.600
T178	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.4	11	7	Fair	Medium	Low	Low	vines on trunk, on slope	814222.842	836722.827	136.250
T179	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	5	4	Fair	Low	Low	Low	decayed trunk, on slope	814222.854	836722.813	136.360
T180	<i>Garcinia oblongifolia</i>	嶺南山竹子	0.1	11	3	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814218.190	836729.219	135.620
T181	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	5	3	Fair	Medium	Medium	Low	on slope	814219.282	836723.396	138.430
T182	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.4	12	7	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814218.170	836722.855	139.280
T183	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	10	4	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814215.841	836727.462	137.670
T184	<i>Artocarpus hypergyreus</i>	白桂木	0.3	10	4	Fair	Medium	Medium	Low	cavity on trunk, on slope	814215.669	836729.650	136.430
T185	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	7	3	Fair	Low	Low	Low	on slope	814220.737	836727.147	135.470
T186	<i>Albizia lebeck</i>	大葉合歡	0.3	10	6	Withering	Low	Low	Low	on slope	814223.334	836728.846	133.220
T187	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.6	11	5	Withering	Low	Low	Low	cavity on trunk, has wound on trunk, broken branch, on slope	814220.808	836730.115	133.920
T188	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.2	9	5	Fair	Medium	Medium	Low	on slope	814223.787	836730.257	132.350
T189	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.2	9	5	-	-	-	-	dehydrated trunk	814223.504	836730.876	132.020
T190	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	7	4	Fair	Low	Low	Low	on slope	814222.924	836731.702	131.640
T191	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	9	5	Fair	Medium	Low	Low	decayed trunk, on slope	814225.549	836727.920	132.240
T192	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.2	8	6	Withering	Low	Low	Low	uprooted, leaning, on slope	814227.208	836726.818	131.470
T193	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.2	10	4	-	-	-	-	dehydrated trunk, on slope	814228.688	836728.358	130.480
T194	<i>Schima superba</i>	木荷	0.2	8	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814227.896	836731.675	129.040
T195	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.2	10	6	Fair	Low	Low	Low	on slope	814228.758	836726.022	131.420
T196	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	10	4	Fair	Low	Low	Low	on slope	814227.607	836729.903	129.830

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T197	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	5	3	Fair	Low	Low	Low	leaning, on slope	814228.125	836724.033	132.540
T199	<i>Eurya macartneyi</i>	黑柃	0.1	6	2	Withering	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814229.396	836729.661	128.620
T200	<i>Schima superba</i>	木荷	0.1	8	6	Fair	Low	Low	Low	leaning	814229.351	836730.497	128.480
T201	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.2	6	5	-	-	-	-	broken trunk, vines on trunk	814234.064	836718.984	128.820
T202	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	9	3	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814236.790	836720.029	126.910
T203	<i>Tetradium glabrifolium</i>	棟葉吳茱萸	0.4	12	4	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814234.636	836721.107	127.410
T204	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	5	3	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814226.391	836723.412	133.510
T205	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	4	2	Fair	Low	Low	Low	on slope	814231.632	836722.117	130.250
T206	<i>Reevesia thyrsoidea</i>	梭羅樹	0.1	4	4	Fair	Low	Low	Low	leaning, restricted root growth, on slope	814234.323	836721.742	127.500
T207	<i>Tetradium glabrifolium</i>	棟葉吳茱萸	0.4	14	4	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814237.349	836714.293	127.430
T208	<i>Schima superba</i>	木荷	0.2	12	8	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814234.284	836725.541	126.750
T209	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.3	10	6	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814240.722	836715.457	127.050
T210	<i>Tetradium glabrifolium</i>	棟葉吳茱萸	0.4	14	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814241.995	836712.138	130.490
T211	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.2	8	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814243.460	836712.945	129.490
T212	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.3	6	8	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814244.172	836712.279	129.540
T213	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	8	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814241.150	836709.871	132.330
T214	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	8	6	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814240.598	836715.576	130.470
T215	<i>Ficus hispida</i>	對葉榕	0.1	6	4	Withering	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814231.380	836721.252	130.560
T216	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.1	6	4	-	-	-	-	dehydrated trunk	814242.746	836708.445	132.670
T217	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	10	3	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814227.622	836736.308	126.160
T219	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	8	6	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814251.014	836714.569	127.470
T220	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	8	6	Fair	Medium	Low	Low	decayed branch, on slope	814251.052	836713.976	127.730
T221	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	6	5	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814251.758	836714.750	127.710
T222	<i>Schima superba</i>	木荷	0.4	10	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814253.329	836710.421	128.580
T223	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	0.1	8	4	Fair	Low	High	Low	leaning, broken branch, on slope	814250.871	836706.754	131.130
T224	<i>Schima superba</i>	木荷	0.2	12	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814253.096	836707.272	130.620
T225	<i>Canthium dicoccum</i>	魚骨木	0.2	8	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814253.513	836704.410	132.850
T234	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	6	10	Fair	Low	Low	Low	on slope	814248.487	836715.968	127.450
T235	<i>Tetradium glabrifolium</i>	棟葉吳茱萸	0.3	8	5	Fair	Medium	Low	Low	vines on trunk, restricted root growth, on slope	814241.578	836706.703	136.100
T236	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	6	2	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814241.893	836706.900	134.600
T237	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.3	6	2	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814245.571	836707.532	131.830

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T240	<i>Schima superba</i>	木荷	0.3	9	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814259.325	836672.663	124.890
T241	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	9	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814262.595	836683.446	124.110
T242	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.3	9	4	Fair	Low	Low	Low	leaning, cracks on trunk, restricted root growth, on slope	814266.524	836701.028	126.780
T243	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.2	8	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814260.698	836675.826	127.500
T244	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.2	10	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814257.288	836675.425	129.340
T245	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	8	6	Withering	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814258.226	836676.781	129.900
T246	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	11	5	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814259.055	836677.566	130.440
T247	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	12	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814258.578	836681.863	132.820
T248	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	12	5	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814259.644	836683.822	132.140
T249	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	8	10	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814260.448	836686.297	131.610
T250	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	8	5	Fair	Low	Low	Low	cavity on trunk, restricted root growth, on slope	814257.894	836683.366	134.900
T251	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	8	3	Withering	Low	Low	Low	dead stub, restricted root growth, on slope	814242.825	836720.744	124.930
T252	<i>Aporosa dioica</i>	銀柴	0.1	10	3	Fair	Medium	Low	Low	wound on trunk, restricted root growth, on slope	814252.652	836679.257	135.940
T253	<i>Cyclobalanopsis neglecta</i>	竹葉青岡	0.1	6	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814247.470	836678.997	138.870
T254	<i>Aporosa dioica</i>	銀柴	0.1	7	5	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814252.607	836674.711	132.300
T255	<i>Syzygium jambos</i>	蒲桃	0.1	8	7	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814248.085	836675.243	136.560
T256	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.2	12	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814246.702	836675.682	137.640
T257	<i>Syzygium jambos</i>	蒲桃	0.2	9	6	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814248.844	836674.179	135.050
T258	<i>Syzygium jambos</i>	蒲桃	0.1	6	6	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814252.332	836673.001	131.130
T259	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	8	5	Fair	Medium	Low	Low	leaning, restricted root growth, on slope	814253.967	836671.468	128.960
T260	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.2	9	9	-	-	-	-	dehydrated trunk	814249.576	836672.156	133.450
T261	<i>Dimocarpus longan</i>	龍眼	0.2	9	8	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814238.125	836672.418	140.560
T262	<i>Dimocarpus longan</i>	龍眼	0.1	11	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814240.882	836671.162	138.250
T263	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	8	10	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814244.166	836669.187	135.060
T264	<i>Mangifera indica</i>	芒果	0.4	12	10	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814235.040	836668.830	139.290
T265	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.1	6	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814252.251	836668.969	128.220
T266	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	9	6	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814239.924	836667.802	136.220
T267	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.4	10	10	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814246.992	836669.332	133.140
T268	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.2	14	6	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814244.614	836666.256	132.830
T269	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	9	8	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814242.003	836665.565	133.830
T270	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	9	12	Withering	Low	Low	Low	broken trunk, on slope	814249.876	836666.496	128.800

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T271	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.2	9	10	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814241.322	836664.878	134.230
T272	<i>Ficus subpisocarpa</i>	筆管榕	0.1	12	8	Fair	Low	Low	Low	cavity on branch, leaning, restricted root growth, on slope	814248.805	836663.865	128.090
T273	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.3	12	14	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814247.273	836660.944	125.750
T274	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	12	10	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814242.362	836657.265	125.510
T275	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.2	11	7	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814243.076	836658.812	127.570
T276	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.1	9	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814240.700	836660.357	129.050
T277	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.1	6	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814242.499	836659.428	127.300
T278	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	9	10	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814235.108	836654.472	130.020
T279	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	0.1	12	10	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814233.935	836652.946	129.200
T280	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	11	6	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814229.947	836646.989	127.460
T281	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	4	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814228.105	836645.068	126.520
T282	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.1	8	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814232.910	836639.001	126.580
T283	<i>Ficus variegata</i>	青果榕	0.1	6	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814232.935	836638.752	126.440
T284	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.1	8	6	Fair	Medium	Low	Low	wounds on trunk, restricted root growth, on slope	814234.445	836641.291	126.510
T285	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.1	6	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814231.640	836640.074	128.940
T286	<i>Bridella insulana</i>	禾串樹	0.1	6	10	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814231.512	836640.693	129.400
T287	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	12	6	Fair	Medium	Low	Low	dead stub, restricted root growth, on slope	814235.362	836645.394	128.170
T288	(Dead Tree)	(枯死樹木)	0.2	5	1	-	-	-	-	dehydrated trunk	814233.528	836647.136	131.510
T289	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	10	4	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814236.765	836647.911	128.370
T290	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	14	8	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814229.765	836648.502	135.530
T291	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.2	10	9	Fair	Medium	Low	Low	broken trunk, on slope	814227.947	836649.794	136.670
T292	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.3	11	9	Withering	Low	Low	Low	on slope	814225.423	836650.457	138.900
T293	<i>Syzygium levinei</i>	山蒲桃	0.2	12	8	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814222.325	836650.417	140.800
T294	<i>Schefflera heptaphylla</i>	鴨腳木	0.1	12	6	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814237.145	836649.872	129.040
T295	<i>Aporosa dioica</i>	銀柴	0.1	8	4	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814236.651	836650.092	129.630
T296	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.4	16	10	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814228.866	836651.284	137.460
T297	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	0.1	10	4	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814233.111	836656.965	134.950
T298	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	12	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814235.270	836656.584	133.870
T299	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.2	14	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814237.152	836655.852	131.300
T300	<i>Tetradium glabrifolium</i>	棟葉吳茱萸	0.3	14	8	Fair	Medium	Low	Low	on slope	814237.871	836660.879	135.450
T301	<i>Tetradium glabrifolium</i>	棟葉吳茱萸	0.2	10	8	Fair	Low	Low	Low	restricted root growth, on slope	814242.812	836661.547	133.350

King Yin Lei Slope, Hong Kong  
Tree Assessment Schedule (Outside Site Boundary)

Inspection date: 28/9/2019

Tree ID no.	Botanical Name	Chinese name	Girth at 1.3m above ground (m)	Overall Height (m)	Average Spread (m)	Health Condition (Healthy / Fair / Withering / Dead)	Form (Good / Medium / Low)	Amenity Value (High / Medium / Low)	Anticipated survival rate after transplanting (High / Med / Low)	Remarks	Northing (m)	Easting (m)	Existing ground level at the trunk base (mpd)
T302	<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘇婆	0.1	10	12	Fair	Medium	Medium	Low	restricted root growth, on slope	814244.652	836659.699	131.910
T303	<i>Machilus chekiangensis</i>	浙江潤楠	0.1	12	6	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814240.153	836663.620	135.850
T304	<i>Bauhinia variegata</i>	宮粉羊蹄甲	0.1	10	6	Fair	Medium	Medium	Low	sap flow on trunk, on slope	814225.572	836633.020	128.530
T305	<i>Rhus succedanea</i>	野漆樹	0.1	10	6	Fair	Low	Low	Low	leaning, restricted root growth, on slope	814224.750	836628.667	126.690
T306	<i>Bridelia insulana</i>	禾串樹	0.1	8	8	Fair	Medium	Low	Low	restricted root growth, on slope	814223.104	836629.058	128.480
T307	<i>Bauhinia variegata</i>	宮粉羊蹄甲	0.2	7	8	Fair	Medium	Medium	Low	on slope	814221.901	836636.925	134.390





附錄 XIV  
斜坡資料

# 毗鄰景賢里之斜坡/擋土牆

只供參考用途



**斜坡/擋土牆 5**

斜坡編號: 11SW-D/FR689

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)



**斜坡/擋土牆 4**

斜坡編號: 11SW-D/FR555(2)

**負責方: 發展局**

(部分位於內地段第9022號內及部分位於政府土地)



**斜坡/擋土牆 4**

斜坡編號: 11SW-D/FR555(1)

**負責方: 內地段第9022號**

(位於內地段第9022號內)



**斜坡/擋土牆 6**

斜坡編號: 11SW-D/R555

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)

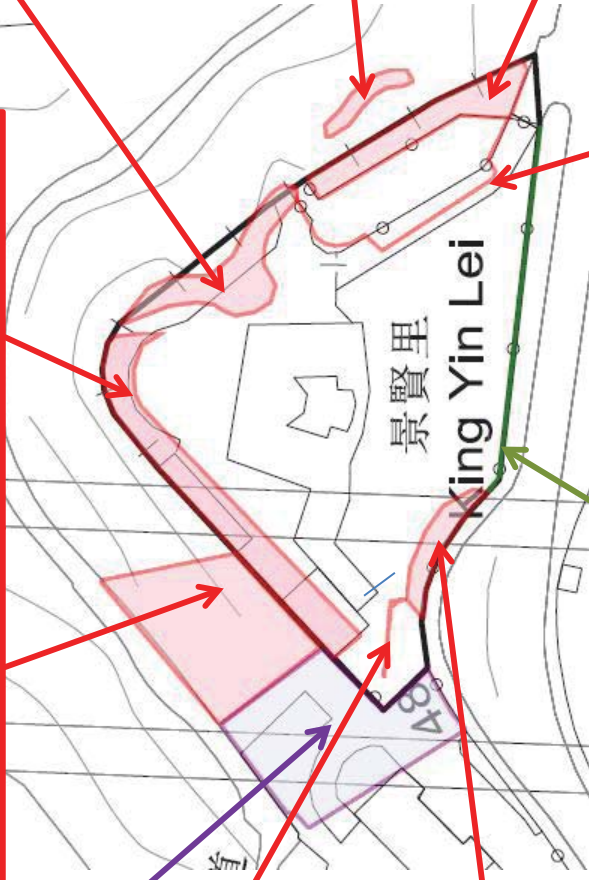


**斜坡/擋土牆 1**

斜坡編號: 11SW-D/C33

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)



景賢里  
King Yin Lei



**斜坡/擋土牆 2**

斜坡編號: 11SW-D/F283

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)



**斜坡/擋土牆 7**

斜坡編號: 11SW-D/R556

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)



**斜坡/擋土牆 8**

斜坡編號: 11SW-D/R573

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)



**斜坡/擋土牆 9**

斜坡編號: 11SW-D/R132

**負責方: 路政署**

(位於景賢里南面的政府土地, 毗連司徒拔道)



**斜坡/擋土牆 3**

斜坡編號: 11SW-D/F285

**負責方: 發展局**

(位於政府撥地第HK1072號)

註:

  由內地段第9022號負責的斜坡/擋土牆

  由發展局負責的斜坡/擋土牆

  由路政署負責的斜坡/擋土牆



斜坡維修及責任範圍列表

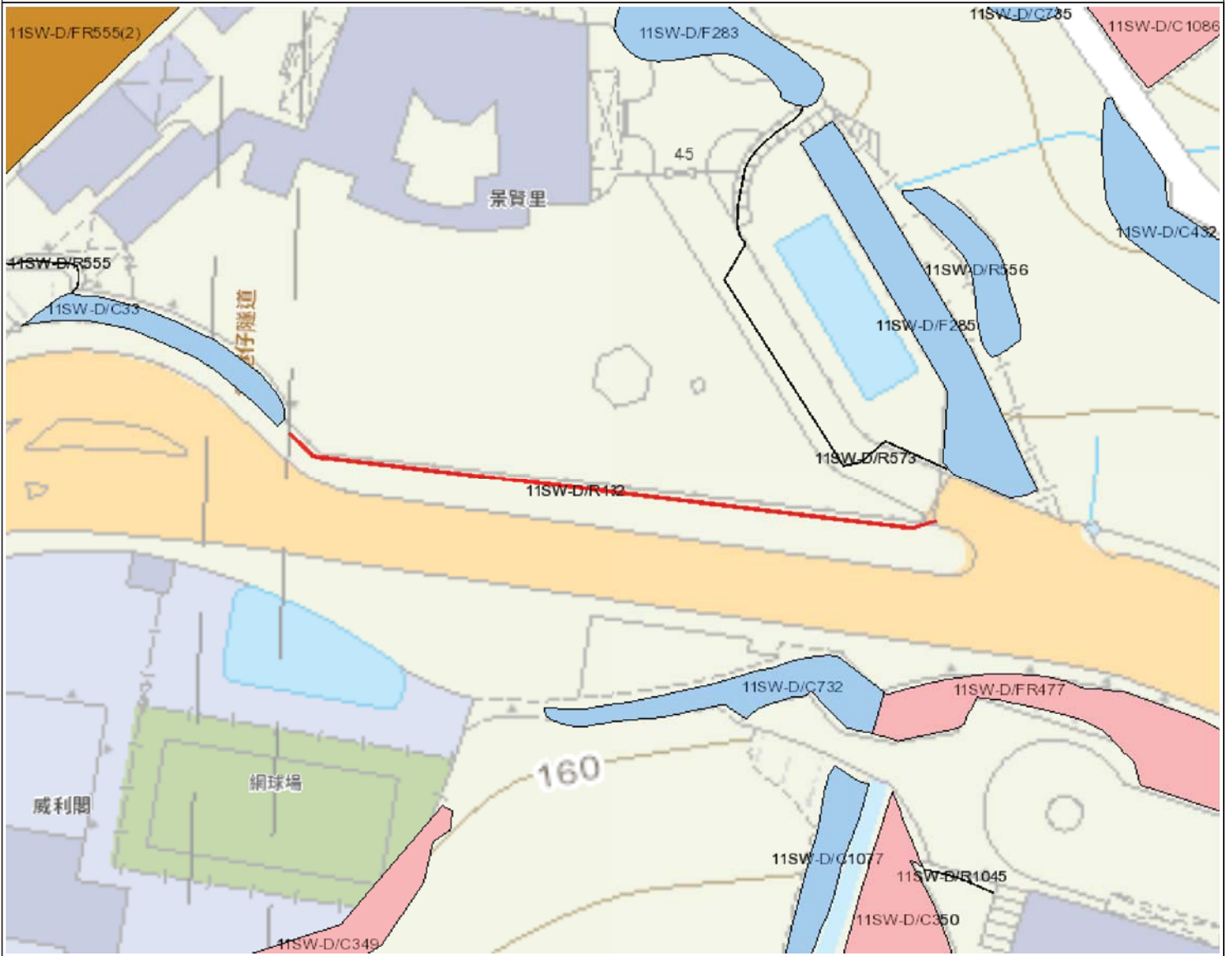
1	11SW-D/R132	斜坡分段編號		不適用
	地點	位於政府土地上，在政府撥地第HK1072號的南面，並緊連司徒拔道		
	負責地段/負責方	路政署	維修代理人	路政署
	備註	如欲查詢有關此斜坡 / 斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。		

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/R132



斜坡維修及責任範圍列表

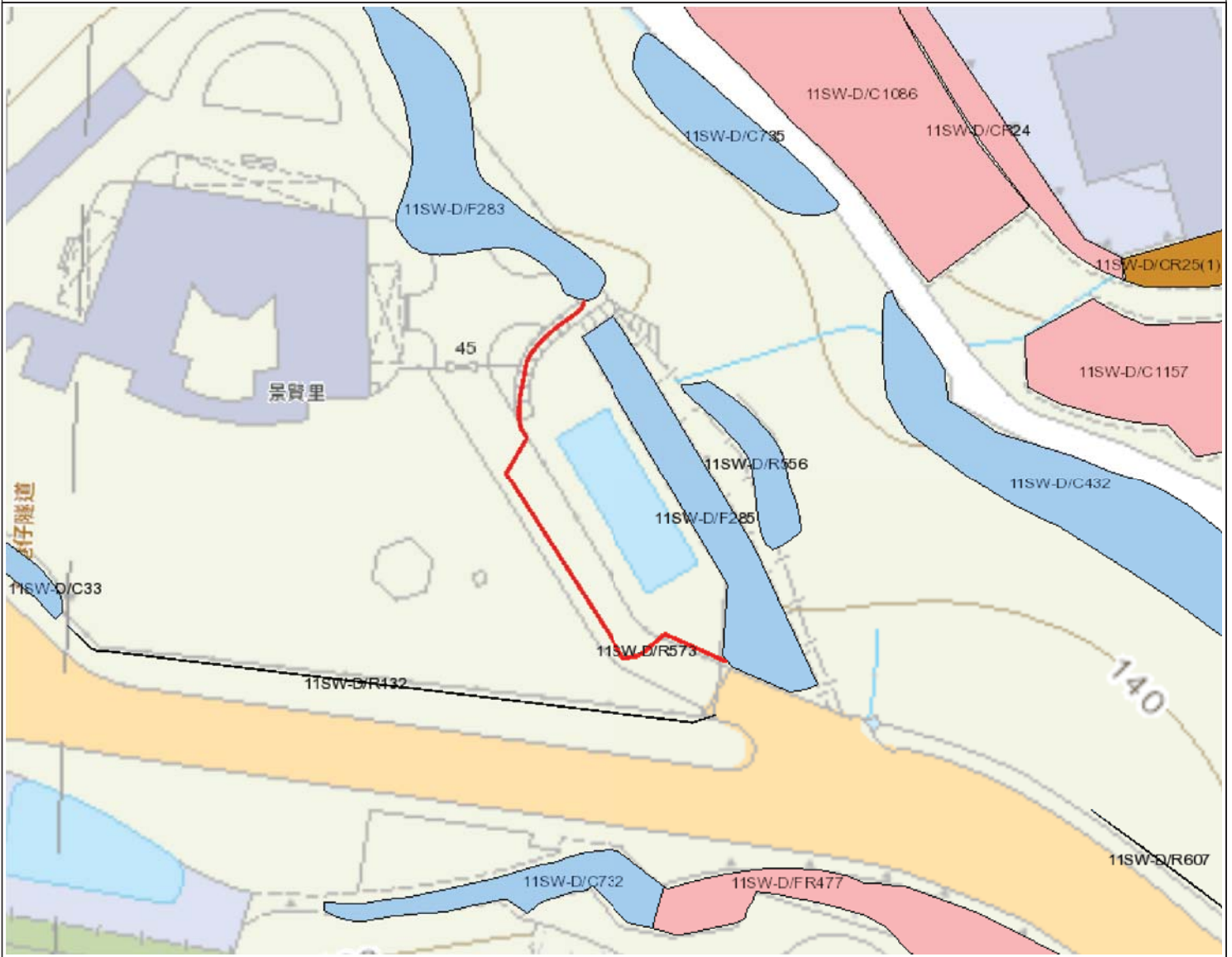
1	11SW-D/R573		斜坡分段編號	不適用
	地點	位於政府撥地第HK1072號內		
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人	不適用
	備註	不適用		

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- - - - 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/R573



斜坡維修及責任範圍列表

1	11SW-D/F285	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於政府撥地第HK1072號內	
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人 不適用
	備註	不適用	

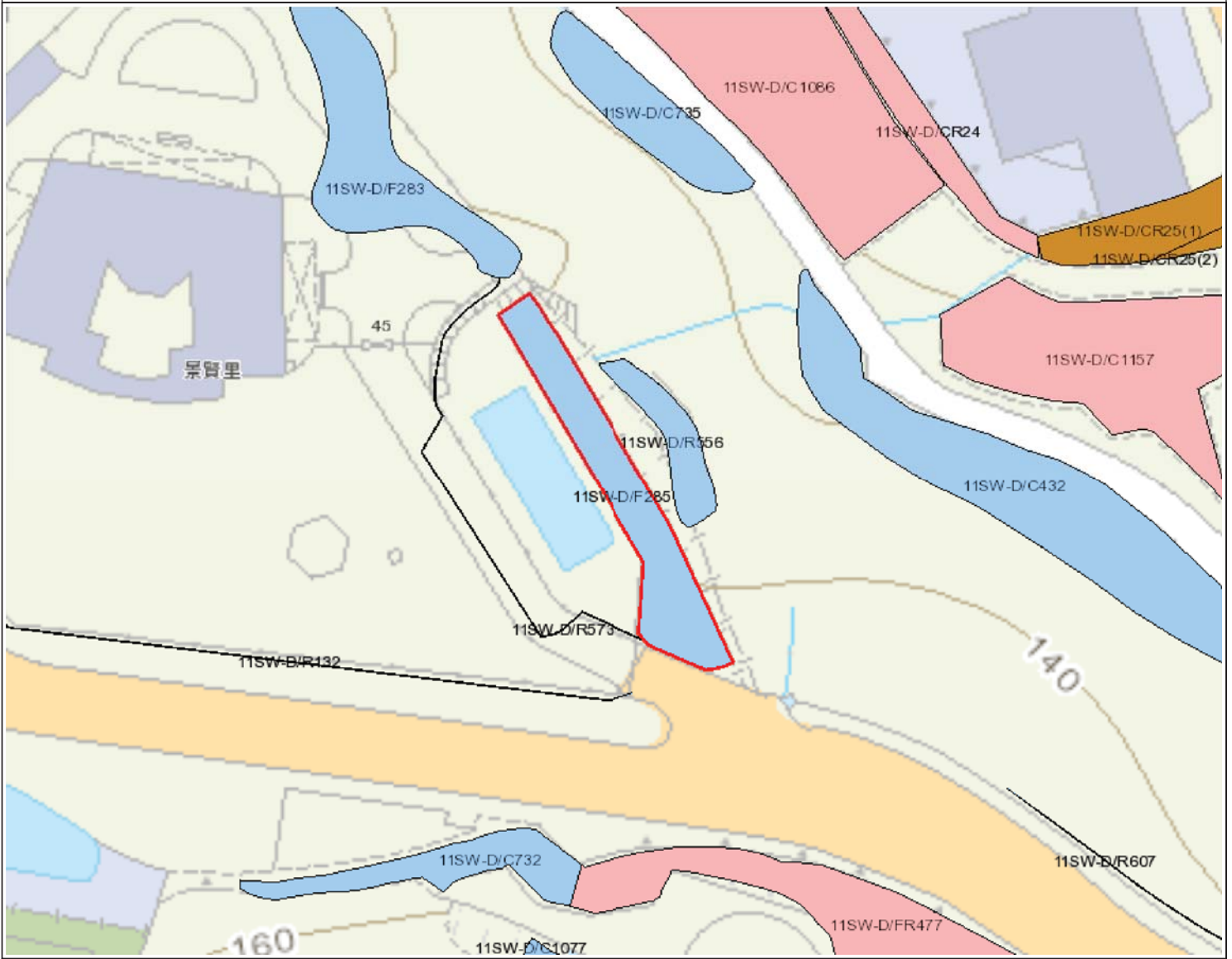
- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。



位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/F285



斜坡維修及責任範圍列表

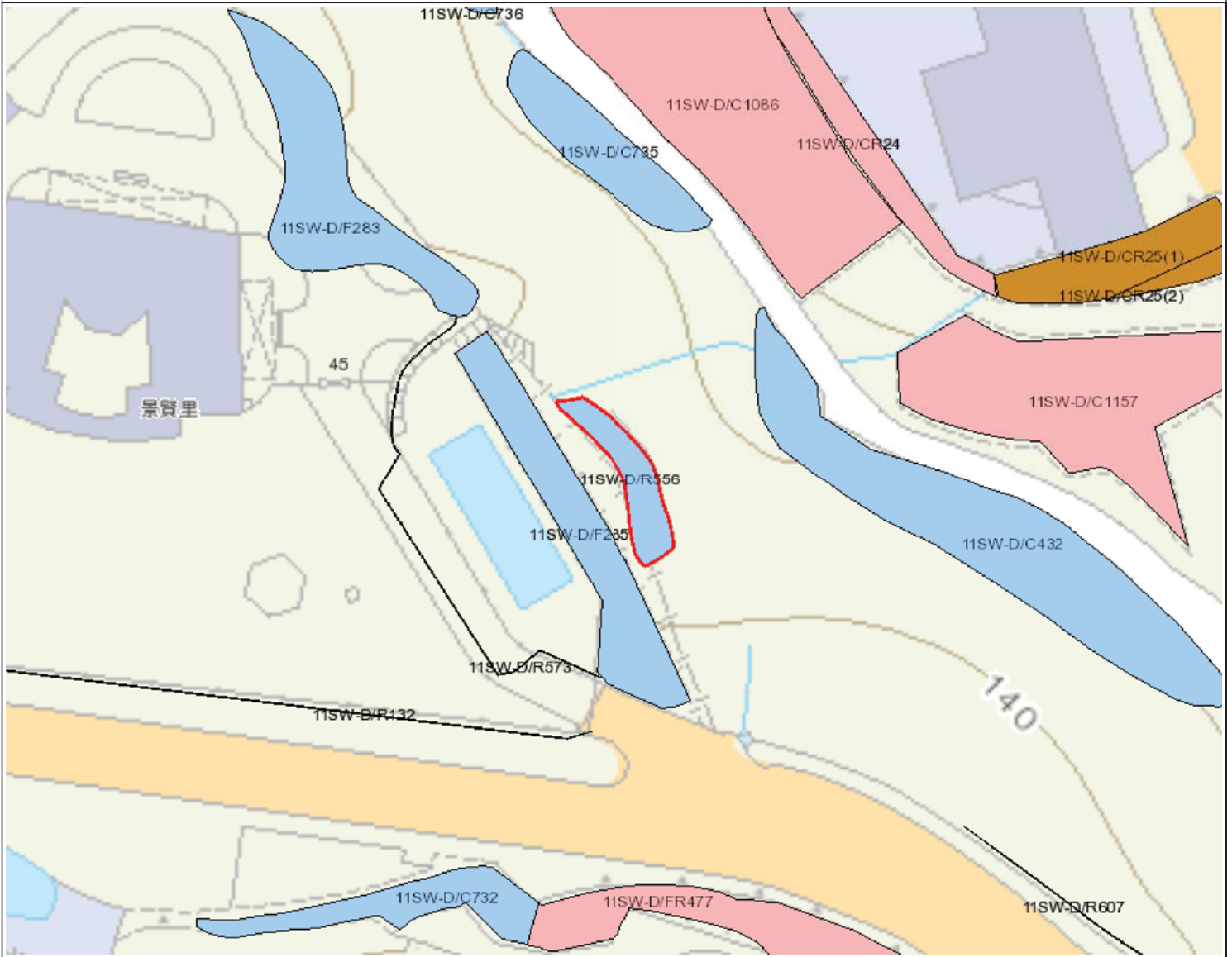
1	11SW-D/R556		斜坡分段編號	不適用
	地點	位於政府撥地第HK1072號內		
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人	不適用
	備註	不適用		

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/R556



斜坡維修及責任範圍列表

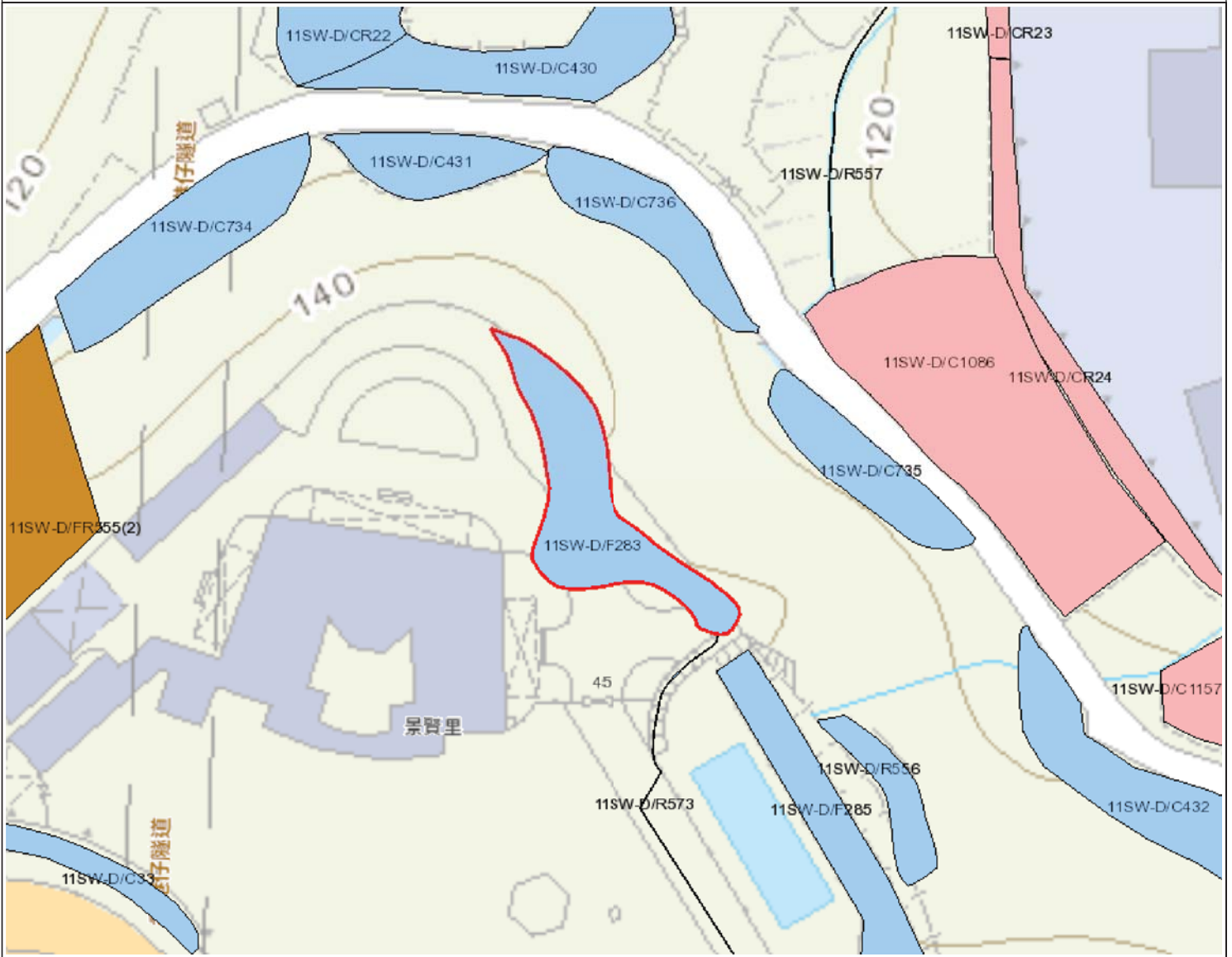
1	11SW-D/F283	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於政府撥地第HK1072號內	
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人 不適用
	備註	斜坡資料正在複查中	

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/F283



斜坡維修及責任範圍列表

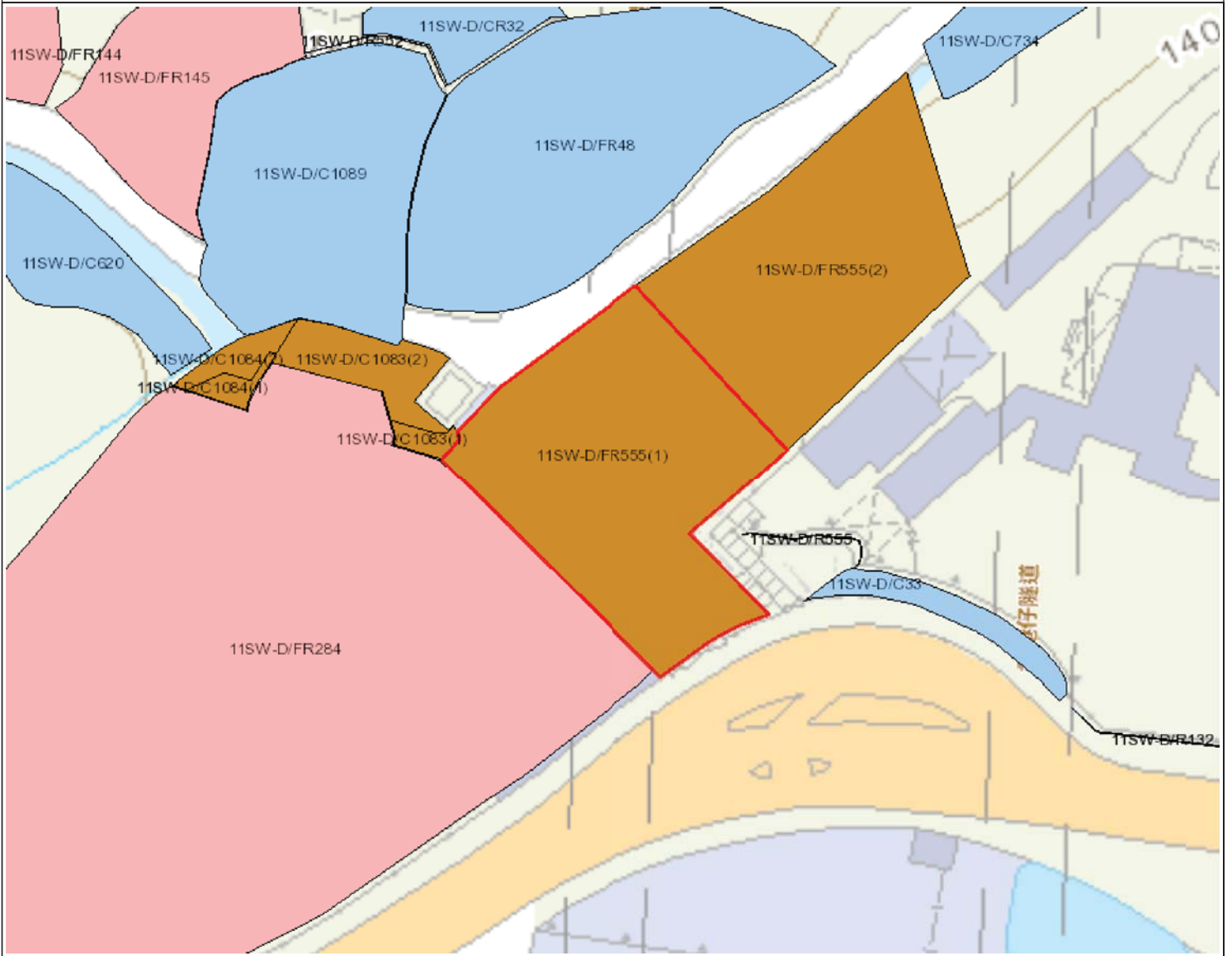
1	11SW-D/FR555	斜坡分段編號		1
	地點	部分位於內地段第9022號內及部分在政府土地上		
	負責地段/負責方	內地段第9022號	維修代理人	不適用
	備註	不適用		

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/FR555



斜坡維修及責任範圍列表

1	11SW-D/FR555	斜坡分段編號	2	
	地點	部分位於內地段第9022號內及部分在政府土地上		
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人	建築署
	備註	如欲查詢有關此斜坡 / 斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。		

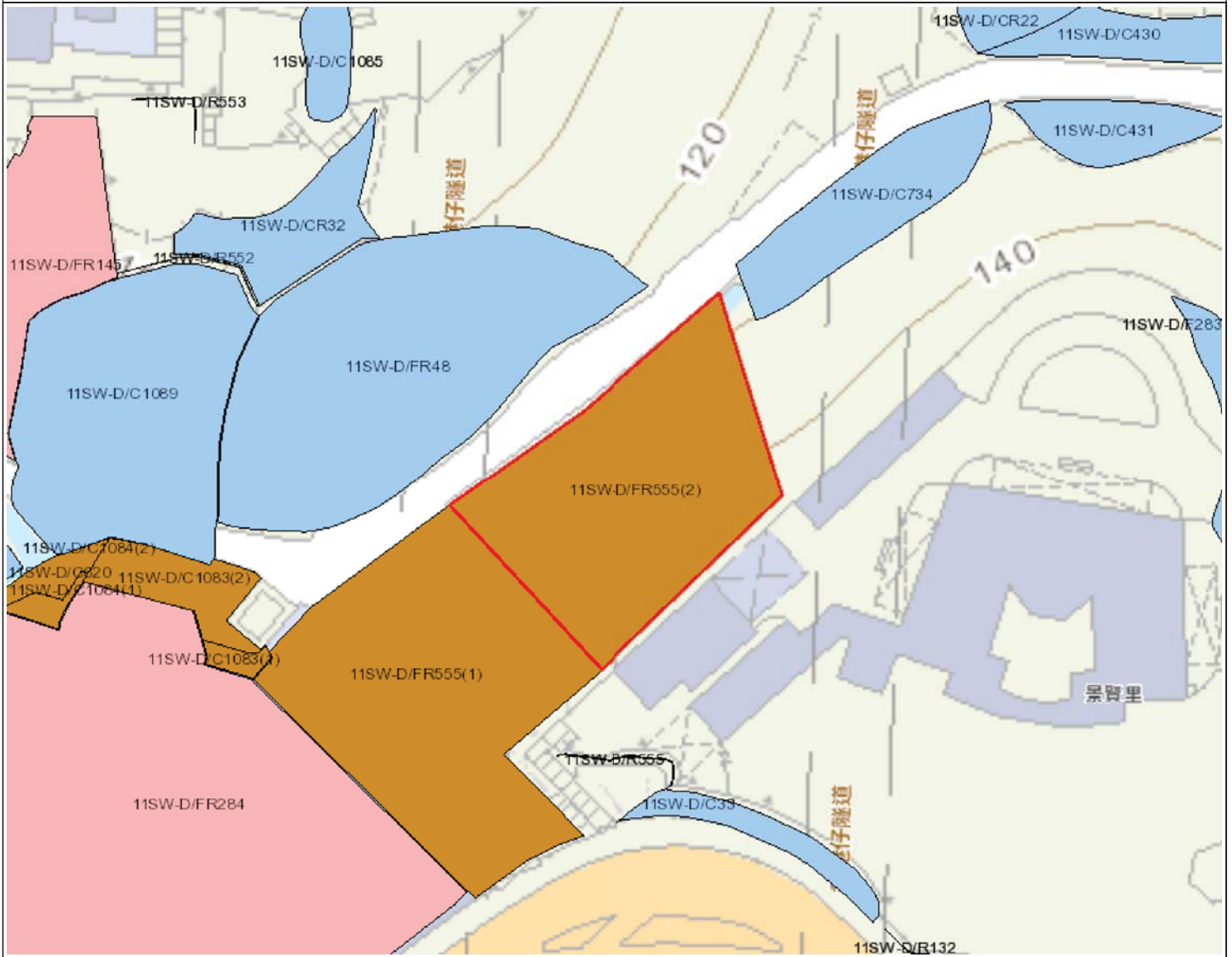
- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。



位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/FR555



斜坡維修及責任範圍列表

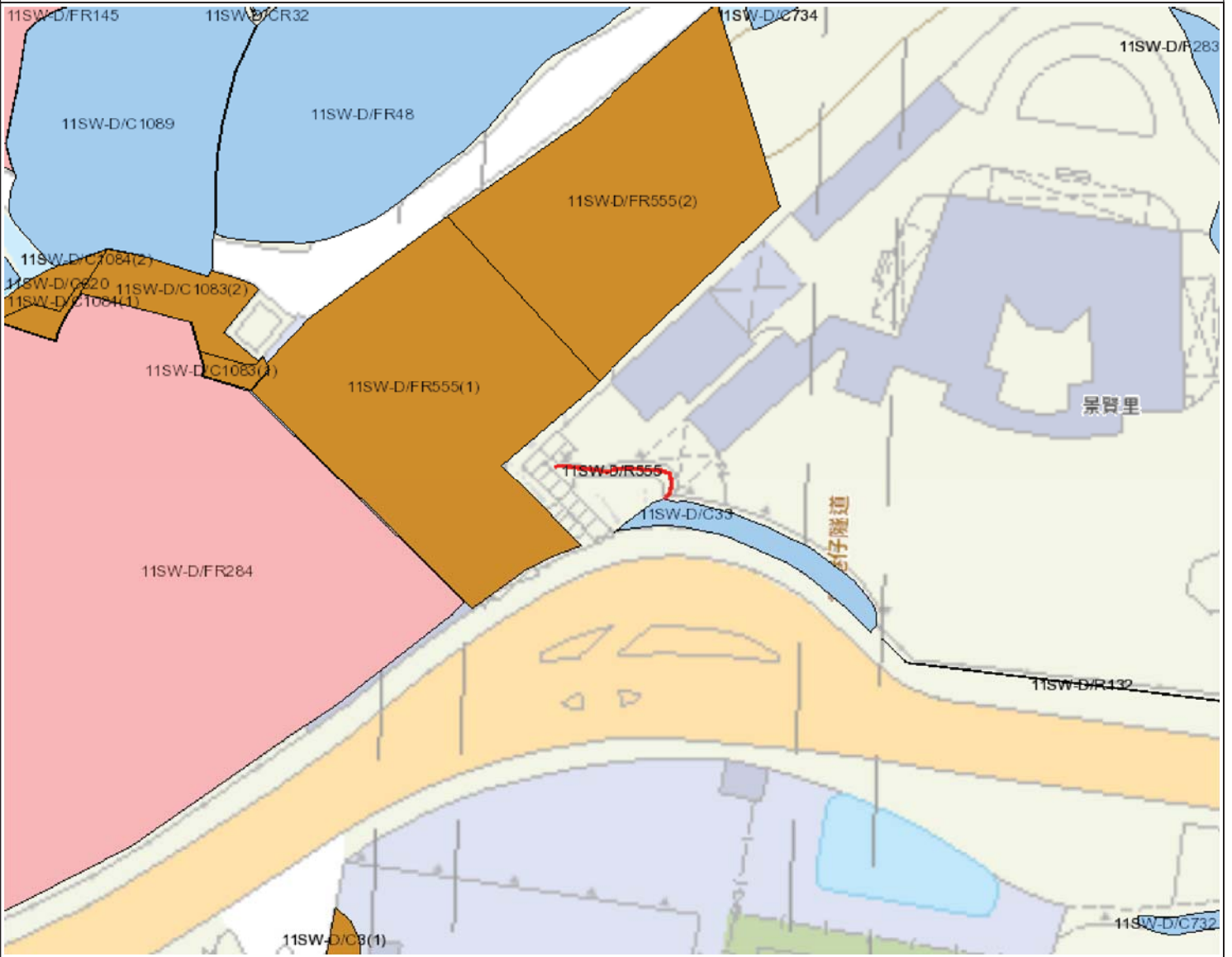
1	11SW-D/R555		斜坡分段編號	不適用
	地點	位於政府撥地第HK1072號內		
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人	不適用
	備註	不適用		

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/R555



斜坡維修及責任範圍列表

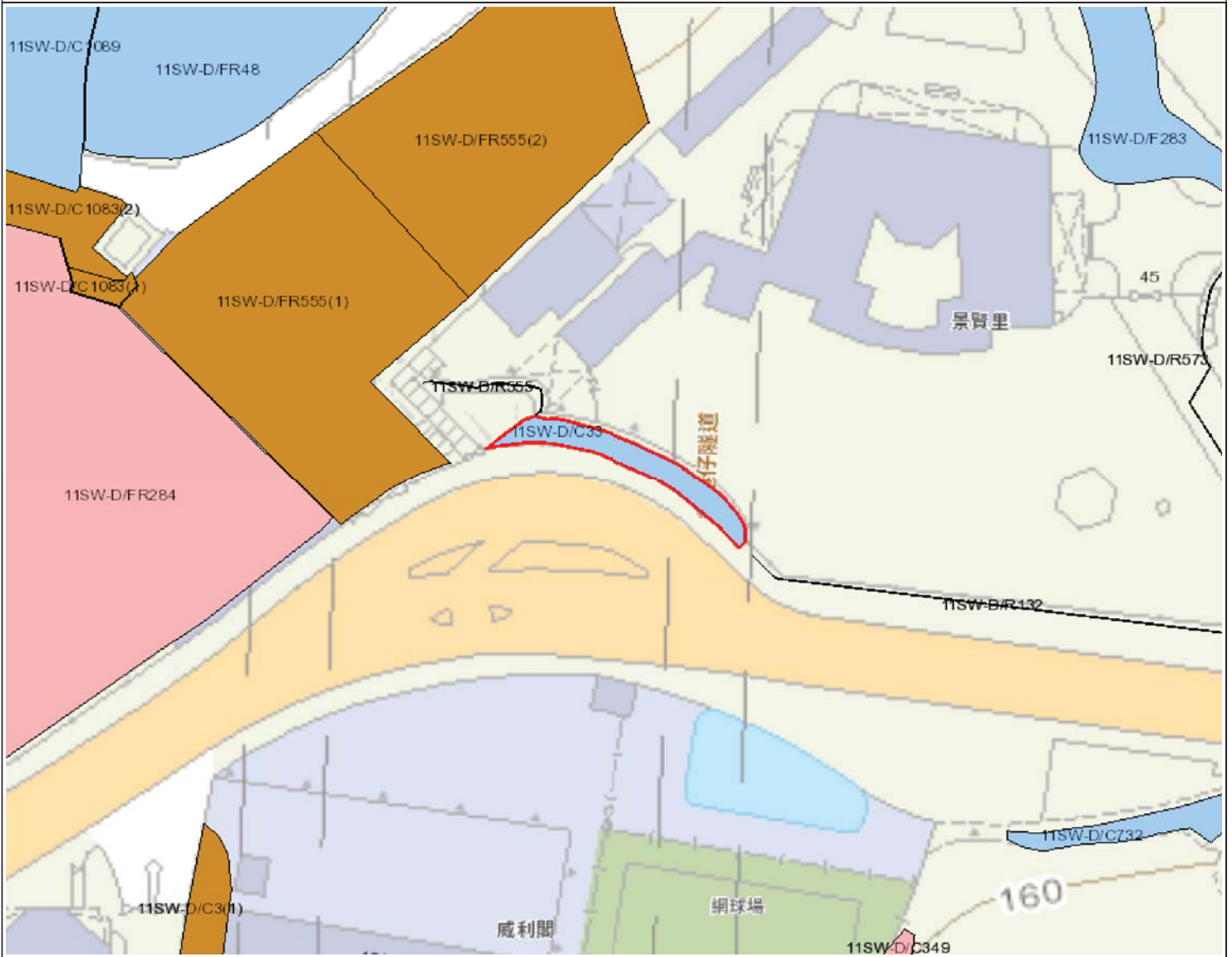
1	11SW-D/C33	斜坡分段編號	不適用
	地點	位於政府撥地第HK1072號內	
	負責地段/負責方	發展局	維修代理人 不適用
	備註	不適用	

- 完 -

附註:

- (i) 附帶之位置圖只作識別斜坡使用。
- (ii) 本斜坡維修及責任報告所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

位置圖



圖例

- 斜坡範圍
- 搜尋位置
- 政府維修的斜坡
- 私人維修的斜坡
- 政府及私人維修的斜坡



地政總署  
產業管理組

本圖則 **並非按比例** 繪製，並只作 **識別** 用途。本圖則所示的所有資料，**必須** 經由實地測量核實。

日期: 21/11/2019

使用本報告及圖則，須受「斜坡維修責任信息系統」網頁(網址：<http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)所展示個別免責聲明、版權告示和私隱政策訂明的條款及條件規限。本報告及圖則的內容，包括但不限於所有文本、平面圖像、繪圖、圖形，以及數據或其他材料的匯編，均受版權保障。本報告及圖則的使用者確認，香港特別行政區政府是本報告及圖則所載所有版權作品的擁有人。除非事先獲得地政總署書面授權，否則嚴禁複製、改編、分發、發布或向公眾提供本報告及圖則所載的任何版權作品。

搜尋條件: 11SW-D/C33

附錄 XV  
經常性開支

## 經常性開支

### A. 電費

可行用途 <sup>(1)</sup>	總樓面面積(平方米)(a)	淨面積/總面積比率(b)	內部樓面面積(平方米)(c)=(a)x(b)	能源消耗量指標 <sup>(2)</sup> (兆焦耳/平方米/年)(d)	每年能源消耗量(千瓦小時/年) <sup>(3)</sup> (e)=(c)x(d)x0.2778	預算每年電費 <sup>(4)</sup>	能源消耗量是以機電工程署網站內的下列用途分類作基數 <sup>(2)</sup>
食肆(小食店、熟食中心或食堂)	1,735	90%	1,562	5729	2,485,948	3,367,733	其他餐飲場所
教育機構				630	273,372	369,693	成人教育學院/補習社/職業訓練學校
展覽或會議廳				1009	437,829	592,532	政府辦公室
研究所、設計及發展中心				476	206,548	279,146	設有中央冷氣供應租戶的大廈(多個租戶)中央設施
商店及服務行業				1479	641,773	868,876	商場/地庫/樓上舖

註:

(1) 上表假設辦公時間配合一般營運模式，如下：

博物館、商店及服務行業、學校及圖書營運時間為9小時。

(2) 有關「能源消耗量指標」請參閱網站：[http://ecib.emsd.gov.hk/tc/indicator\\_cmc.htm](http://ecib.emsd.gov.hk/tc/indicator_cmc.htm)

(3) 1兆焦耳x0.2778 = 1千瓦小時

(4) 港島區的電費以香港電燈有限公司(港燈)的收費為基礎。

港燈：首500單位收費0.980元、其後1000單位收費1.020元、其後18,500單位收費1.131元及其餘每單位收費1.158元。燃料價條款調整收費為每單位收費0.197元

1單位 = 1千瓦小時。

預算每年電費只供提出申請時作成本預算用途。實際收費須按當時的電費及實際需要和消耗量而定。

## B. 水費及排污費

可行用途 <sup>(1)</sup>	總樓面面積 (平方米) (a)	淨面積/總面 積比率(b)	內部樓面面積 (平方米) (c)=(a)x(b)	預算每月水費 及排污費 (元)(d)=(c)x\$0.3	預算每年水費及 排污費(元) (e)=(d)x12
食肆(小食 店、熟食中 心或食堂)	1,735	90%	1,562	5,832	69,984
教育機構				469	5,628
展覽或會議 廳				469	5,628
研究所、設 計及發展中 心				469	5,628
商店及服務 行業				469	5,628

### 註:

- (1) 根據政府產業署發表的標準辦公地方費用表，政府擁有的辦公室的預算每月水費及排污費為每平方米 0.3 元。按照上述預算，假設下列地方的每平方米用水量如下：  
教育機構、展覽或會議廳、研究所、設計及發展中心、商店及服務行業及學校=辦公室
- (2) 餐飲服務的預算每月水費及排污費為 =  
[洗手盤數量 x 作業時間(小時)] x 每秒用水量(公升) x 每小時(秒) x 預算每平方米的用水費及排污費 x 餐飲服務每月的營業日 =  
(i) x (ii) x 3600 x (iii) x (iv) = 45x 0.00016 x 3600 x 7.5 x 30 = \$5,832  
(i) 假設每天有 5 個洗手盤運作 9 小時= 45 小時  
  
(ii) 水龍頭每秒流出 0.16 升水(參照水務工程服務設計指南)所以水龍頭每秒流出 0.00016 立方米/秒  
  
(iii) 根據水務署發表的標準辦公地方費用表，餐飲服務的預算每月水費及排污費為每立方 7.5 元。  
  
(iv) 假設餐飲服務每月營業 30 天。
- (3) 預算水費及排污費只供提出申請時作預算成本用途。實際收費須按當時的電費及實際消耗量而定。



### C. 預計價格與租金

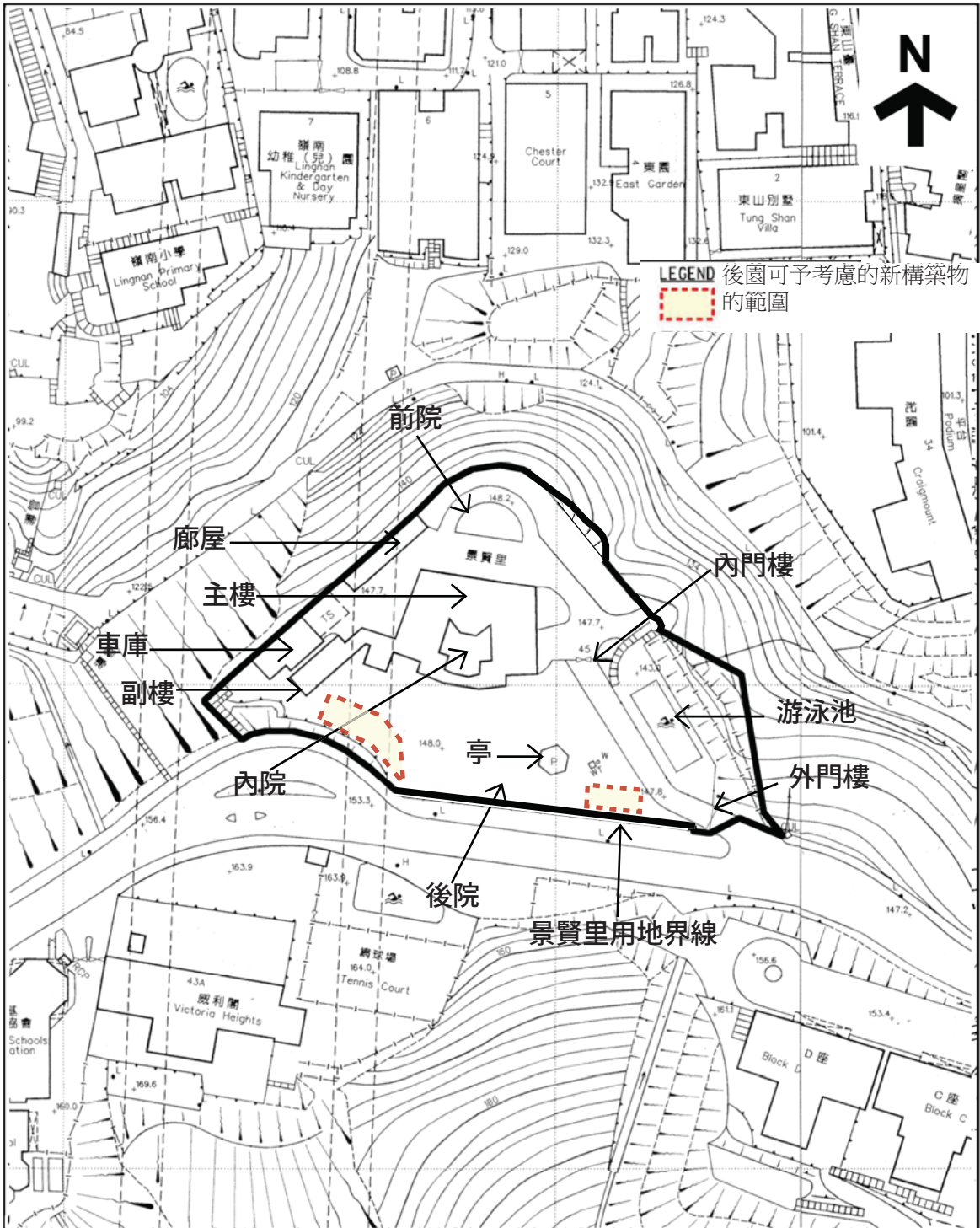
可行用途	總樓面面積 (平方米)	用地面積 (平方米)	應課差餉租 值 <sup>(1)</sup> (元)(a)	差餉/每年 (元) (b)=(a)x5%	地租/每年 (元) (c)=(a)x3%	差餉及地 租/每年 (元) (d)=(b)+(c)
食肆(小食 店、熟食中 心或食堂)	1,735	4,910	4,080,720	206,036	122,422	326,458
教育機構						
展覽或會議 廳						
研究所、設 計及發展中 心						
商店及服務 行業						


#### 註:

- (1) 應課差餉租值是根據可行用途而作出的粗略估計，並供提出申請時作預算成本用途。應課差餉租值的實際評估會視乎每幢歷史建築的實際用途、營運模式、翻新工程的規模、實際樓面面積等。應課差餉租值會視乎差餉物業估價署每年所定的重估價值。

## 附錄 XVI

景賢里內可予考慮興建新構築物的範圍



<p>  用地            根據11-SW-D號繪圖製            日期：27/06/2019         </p>	<p>           景賢里            香港司徒拔道45號         </p>	<p>           圖則編號：附錄XVI-01            景賢里後園地面上可予考慮的新            構築物的範圍         </p>
---	---	--



 用地  
 根據11-SW-D號繪圖製  
 日期：27/06/2019

景賢里  
 香港司徒拔道45號

圖則編號：附錄XVI-02  
 景賢里後園地底及游泳池平台上可予考慮的新構築物的範圍

附錄 XVII  
初步交通評估規定

## 初步交通評估的規定

1. 申請機構須在用地上提供泊車位及上落客貨區，以應付因項目營運而產生的所有泊車和上落客貨需要。為減少對附近路段的影響，所提供之泊車位數目應限制在不吸引額外車流量。申請機構亦須設計和實施交通措施，確保被項目吸引而來／因項目而產生的車流，不會在毗鄰的公共道路停泊或進行上落客貨活動。

申請機構須在申請中詳細闡述如何符合這些規定，其內容須包括但不限於停車場及上落客貨區的位置和佈局。

2. 申請機構須設計及建造車路並提供相關路標，有關路段之管理應(a)提供安全行車通道供進出使用，及(b)減少進出用地的車輛對公共路段的影響。

申請機構須在申請中詳細闡述如何符合這些規定。

3. 此項目適宜分散因項目而產生／被項目吸引而來的車輛流量，從而將每小時所產生／被吸引而來的車流減少，特別是在司徒拔道的繁忙時段(即工作日早上 8 時至 10 時和下午 4 時至 7 時)。申請機構必須熟悉司徒拔道的行人和行車模式。我們在評估申請時，如項目營運所產生的車輛流量較少（特別是在繁忙時段），將視為一項有利因素。

為此，申請機構須在申請中說明可如何管理項目，使其在興建及營運期間對司徒拔道行人和行車的影響減至最低。此外，申請機構須提交表單，列出在項目興建及營運階段前往用地的車輛類型（連大小）、估計數目、路線及到達和離開時間。